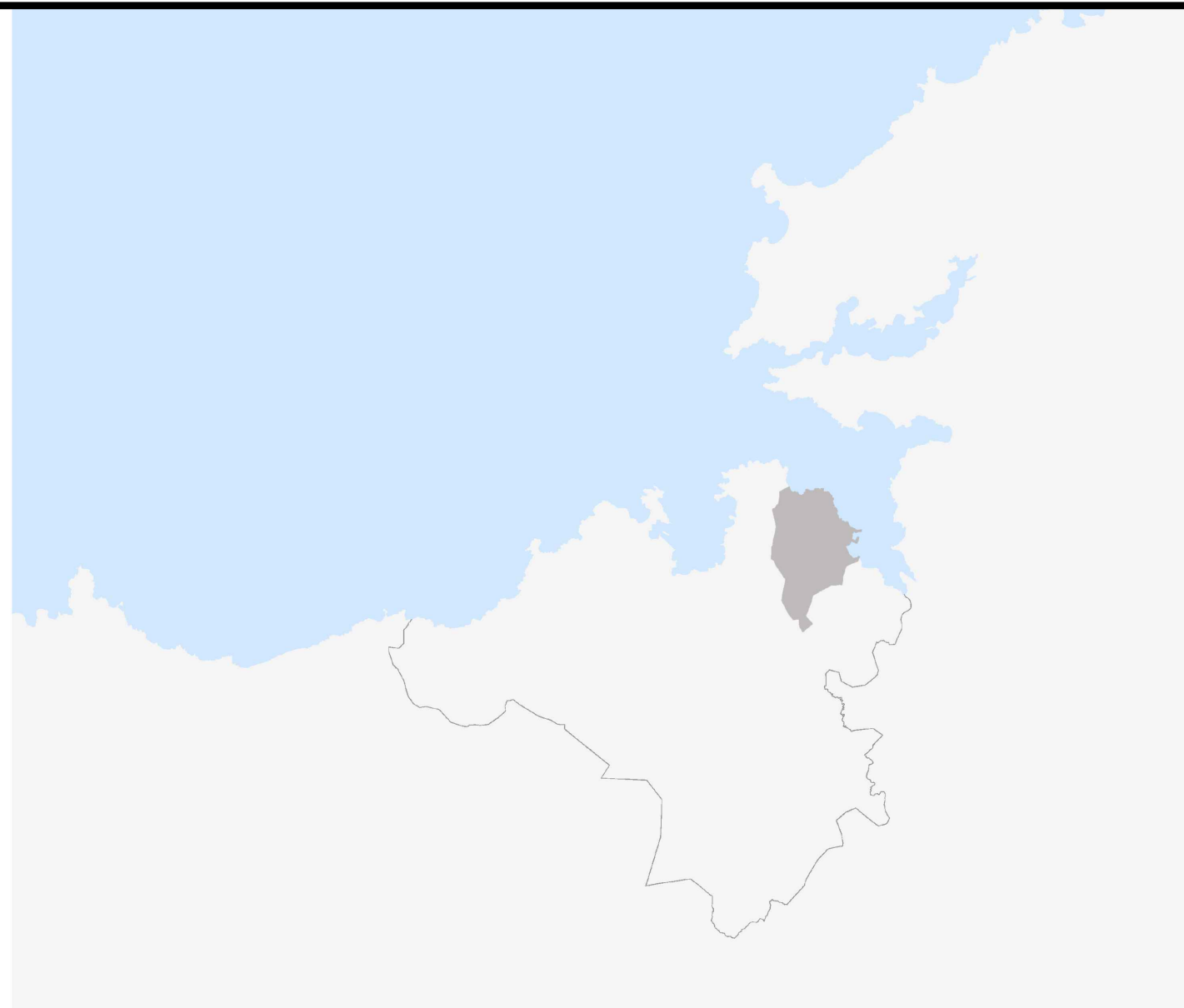


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SADA



TOMO IV

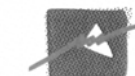
NORMATIVA URBANÍSTICA



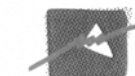
MONTEOLIVA ARQUITECTURA S.L.P.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

FEBREIRO 2016



TITULO I: NORMAS XERAIS	6
CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS	6
ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA	6
ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO	6
ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.	6
ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS.....	6
ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA	6
ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN	6
CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.....	7
ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDAD.....	7
ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO	7
ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO	7
CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL.....	7
ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO	7
ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS	8
ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO	8
CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL.....	9
ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.	9
ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.....	9
ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	9
ARTIGO 1.4.4.- EQUIDISTRIBUCIÓN.	9
ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.....	10
ARTIGO 1.4.6.-OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.	10
CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA	10
ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.	10
ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.	10
ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO.	10
ARTIGO 1.5.4.- LICENZAS E COMUNICACIÓNS PREVIAS	11
ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.	11
ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.....	11
ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.	12
ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.....	12
ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.	12
ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS.....	12
ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.	13
ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA.....	13
ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.....	13
ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.	14
TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS.....	15
CAPÍTULO 1 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE.....	15
ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA	15
ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA PORTUARIO	16
CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	16
ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.....	16
CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	17
ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	17
CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS.....	18
ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS	18



TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN 19

CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS19

ARTIGO 3.1.1.- DEFINIÇÕES19

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓNS19

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES19

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN19

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN19

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE19

ARTIGO 3.1.7.- SOAR20

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE20

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN20

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA20

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO20

ARTIGO 3.1.12.- PATIO20

ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS20

ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN20

ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN21

ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA21

ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN21

ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO21

CAPITULO 2 - CONDICIÓNS XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS21

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN21

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS21

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN22

ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCIÓNS PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA22

ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS23

ARTIGO 3.2.6.- CHAFRÁNS23

ARTIGO 3.2.7.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES23

ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO24

ARTIGO 3.2.9.- CONDICIÓNS ESPECIFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA24

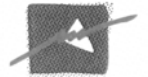
ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS24

ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS24

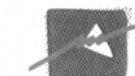
ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNS DOS PECHES24

ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓNS DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE25

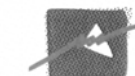
ARTIGO 3.2.14.- AFORRO E EFICIENCIA ENERXÉTICA25



TITULO IV: DEFINIÇÃO E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS	26
CAPITULO 1 - DISPOSICIÓNS XERAIS	26
ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES	26
CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.	27
ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL	27
ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE.....	27
ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL	27
ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO.....	29
ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL	29
ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO.....	30
ARTIGO 4.2.4.3.- USO ALOXAMENTO TURÍSTICO	30
ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	30
ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAS	31
ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO	31
ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE.....	31
ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO.....	32
ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO	32
CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO.....	32
ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES	32
ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS	33
ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS.....	33
TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN	35
ARTIGO 5.1.- XENERALIDADES	35
ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA.....	35
ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS	35
ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA.....	35
ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA	36
ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS.....	36
ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS.....	36
ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES	36
ARTIGO 5.9.- CONDIÇÕES DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS.....	37



TITULO VI: SOLO URBANO	38
CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO	38
ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.	38
ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓ DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.	38
ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.	38
ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.	39
ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.	39
ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	39
ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO.....	39
ARTIGO 6.1.8.- UNIDADES DE EXECUCIÓN INTEGRAL	39
CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO	40
ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-1	40
ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2	40
ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3.....	41
ARTIGO 6.2.4.- MANTEMENTO DAS CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-4	42
ARTIGO 6.2.5.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-5.....	43
ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6.....	43
ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7	44
ARTIGO 6.2.8.- FINCA SINGULAR PROTEXIDA. ORDENANZA SU-8.....	45
CAPITULO 3 ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓN DO SOLO URBANO.....	46
ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE	46
ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO	46
ARTIGO 6.3.3.- ÁREAS DE PLANEAMENTO DETALLADO E INCORPORADO.....	46
TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL	47
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL	47
ARTIGO 7.1.1.- XENERALIDADES.	47
ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.	47
ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓ.....	47
ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.	47
ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.	47
ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓ.....	48
ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓNS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓNS.	49
CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL	49
ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH.....	49
ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-1.....	50
ARTIGO 7.2.3.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-2.....	51
ARTIGO 7.2.4.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-3.....	51
CAPITULO 3 PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.....	52
ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.	52
CAPITULO 4 – PLANS ESPECIAIS MIXTOS.....	54
ARTIGO 7.4.1.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURA E DOTACIÓ.....	54



TITULO VIII – SOLO RÚSTICO.....	55
CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS.....	55
ARTIGO 8.1.1.- DEFINIÇÃO E ÁMBITO.	55
ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.	55
ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCIÓNS AUTORIZABLES. PROCEDEMENTO.....	55
ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.....	56
ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓNS DA EDIFICACIÓN.....	56
ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓ E SEGREGACIÓ DE FINCAS.	57
CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO	58
ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ ORDINARIA.....	58
ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ FORESTAL OU DE MONTE	59
ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ AGROPECUARIA	60
ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DE INFRAESTRUTURA.....	61
ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DO PATRIMONIO	62
ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DAS AUGAS.....	62
ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ PAISAXÍSTICA	64
ARTIGO 8.2.8.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓ DE ESPAZO NATURAL	65
TITULO IX – SOLO URBANIZABLE	66
CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	66
ARTIGO 9.1.1.- DEFINIÇÃO.....	66
ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.	66
ARTIGO 9.1.3.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.....	66
ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓNS E DETERMINACIÓNS QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES.	66
CAPITULO 2 – SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	69
ARTIGO 9.2.1.- XENERALIDADES.	69
ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.	69
ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓNS URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓNS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓ.	69
TITULO X - PROTECCIÓ DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO, CULTURAL E NATURAL.....	71
ARTIGO 10.1.- BENS OU ELEMENTOS DO PATRIMONIO OBXECTO DE PROTECCIÓ	71
ARTIGO 10.2. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE PROTECCIÓ.....	73
ARTIGO 10.3. DETERMINACIÓNS ESPECÍFICAS PARA OS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS E ETNOGRÁFICOS.	73
ARTIGO 10.4. DETERMINACIÓNS ESPECÍFICAS PARA OS XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.	75
DISPOSICIÓ DERROGATORIA	77

TITULO I: NORMAS XERAIS

CAPITULO 1 - CONSIDERACIÓNS XERAIS

ARTIGO 1.1.1.- OBXECTO E NATUREZA

O presente Plan Xeral de Ordenación Municipal ten por obxecto a ordenación urbanística de todo o territorio do Concello de Sada.

O contido do presente Plan Xeral é o previsto na lexislación urbanística básica do Estado e Autonómica:

- Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño polo que se aproba o Texto refundido da Lei do Solo.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia modificada pola Lei 2/2010, do 25 de marzo, de medidas urxentes de modificación da Lei 9/2002.
- Lei 15/2010, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

ARTIGO 1.1.2.- ÁMBITO

O seu ámbito comprende a totalidade dos terreos do termo municipal de Sada, na Provincia da Coruña.

ARTIGO 1.1.3.- VIXENCIA, REVISIÓN E MODIFICACIÓN.

1. - Vixencia:

Trala entrada en vigor, a vixencia deste Plan Xeral, será indefinida ata a súa revisión ou modificación si fose o caso.

2. - Revisión:

Enténdese por revisión a adopción de novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, ou á clasificación do solo, motivadas pola elección dun modelo territorial distinto ou pola aparición de circunstancias especiais, de carácter demográfico ou económico, ou polo esgotamento da súa capacidade.

A revisión poderá determinar a substitución do instrumento de planeamento existente e observaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación. O acordo de revisión do Plan Xeral, será adoptado pola Corporación, que valorará os supostos antes ditos, en razón dos distintos condicionantes políticos, económicos e sociais que podan incidir na súa falta de adaptación.

Cando as circunstancias o esixan, o órgano competente da Comunidade Autónoma, poderá ordenar a revisión do Plan, previa audiencia da entidade local.

O presente Plan Xeral, deberá revisarse nos seguintes casos:

- a) Necesidade de adaptación a un novo marco legal.

- b) Cambio de circunstancias económicas, de poboación, sociais, que impliquen novas necesidades da comunidade.

- c) Cando transcorra un prazo de 16 anos dende a súa aprobación.

- d) Cando a capacidade potencial de vivendas chegue a esgotarse máis dun 80%.

3. - Modificación:

Consideraranse modificacións, aquelas alteracións producidas nas determinacións do Plan Xeral que non se inclúan dentro das que se determinan como revisión, nos termos expresados nos artigos 93, 94 e 95 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.1.4.- EFECTOS

Este Plan Xeral, será inmediatamente executivo trala súa entrada en vigor, segundo o previsto no art. 97 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Producirá, ademais, os efectos expostos no Capítulo III, Título II, da Lei 9/2002. É polo tanto, público e de obrigado cumprimento.

O seu contido substitúe, a todos os efectos, ao Decreto 29/2006, do 16 de febreiro, polo que se suspende a vixencia das NN.SS. de Planeamento Municipal de Sada, e se aproba a Ordenación Urbanística Provisional ata a entrada en vigor do novo planeamento.

ARTIGO 1.1.5.- COMPETENCIA

É competencia do Concello de Sada, a formulación deste Plan Xeral.

Corresponde ao Conselleiro competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio a aprobación definitiva deste Plan Xeral.

Unha vez aprobado o Plan, o Concello velará polo seu cumprimento, sendo responsable do seu desenvolvemento e xestión.

Os particulares poderán participar na execución do planeamento a través dos procedementos previstos na lexislación urbanística.

ARTIGO 1.1.6.- DOCUMENTACIÓN E A SÚA INCIDENCIA NO PLAN

Os efectos do desenvolvemento e aplicación do Plan, os documentos integrantes do mesmo teñen o contido o alcance que se detalla a continuación.

1. - Memoria:

Contén e xustifica os estudos levados a efecto, de adoptar a ordenación proposta. Será de carácter xeral e en caso de dúbida ou contradición aterase ao disposto nas Normas Urbanísticas e Planos de Ordenación aos que completa.

2. - Estudo do medio rural e análise do modelo de asentamento poboacional:

Ten o alcance e contido definidos no artigo 61 da Lei 9/2002. É un documento de información e diagnose que permite abordar a proposta do sistema de núcleos e as medidas de protección e ordenación do medio rural.

3. - Planos de Información:

Onde se reflectirá o estado do Municipio nos seus condicionantes físicos, urbanísticos e de servizos, usos e infraestruturas, e que constitúen o punto de partida. A súa eficacia redúcese á pura reprodución da situación existente previa á redacción do Plan.

4. - Planos de Ordenación:

Os planos, dependendo da súa escala, referiranse ás seguintes determinacións:

- Estrutura xeral e orgánica do territorio.
- Clasificación e cualificación do solo.
- Ámbitos de desenvolvemento e xestión.
- Áreas de protección especial.
- Limitacións á propiedade. Afeccións.
- Fixación de reservas para dotacións.

5. - Normas urbanísticas:

Onde se expresan as determinacións xerais e específicas para as distintas clasificacións do solo.

Establecerán as condicións que rexerán todas e cada una das actuacións de carácter urbanístico no Termo Municipal, xa sexan de planeamento, xestión, execución ou implantación de actividades e usos.

É polo tanto, o documento que delimita o contido urbanístico do dereito de propiedade. Este documento e os Planos de Ordenación, prevalecerán sobre o resto dos documentos.

6. - Catálogo de elementos e bens a protexer:

Consonte o disposto no art. 75 da Lei 9/2002, é o documento que inclúe todos aqueles elementos que polo seu interese ecolóxico, medio ambiental, paisaxístico, histórico, etnográfico, cultural ou con potencialidade produtiva relevante, deben ser obxecto de especial protección.

7.- Estratexia de actuación e estudo económico:

Onde se establecen os prazos e condicionantes técnicos e temporais para a realización das actuacións previstas no Plan e onde se avalían os custos das actuacións previstas polo Plan a desenvolver pola Administración, xustificando as previsións nos casos que estas sexan realizadas con recursos municipais.

8.- Informe de sustentabilidade ambiental e memoria ambiental:

Co alcance e contido establecidos no artigo 61 da Lei 9/2002 en consonancia coa Lei 9/2006 sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente.

CAPITULO 2.- RÉXIME URBANÍSTICO DA PROPIEDAD DO SOLO.

ARTIGO 1.2.1.- RÉXIME DA PROPIEDAD

As facultades do dereito da propiedade exerceranse no marco da lexislación básica do Estado e da súa función social, dentro dos límites e co cumprimento dos deberes establecidos na lexislación Autonómica ou, en virtude desta, polo presente Plan Xeral en función da clasificación urbanística das fincas.

A ordenación urbanística establecida polo presente Plan Xeral en canto á clasificación do solo e niveis de uso e intensidade, non dará dereito a indemnización por implicar limitacións e deberes que definen o contido normal da propiedade.

Os afectados terán dereito á distribución equitativa dos beneficios e cargas que o Plan estableza, segundo o previsto na lexislación urbanística.

ARTIGO 1.2.2.- CLASIFICACIÓN DO SOLO

O solo ordenado polo presente Plan Xeral, clasifícase en urbano, de núcleo rural, rústico, e urbanizable, conforme á lexislación urbanística autonómica e básica do Estado.

Os Planos de Ordenación reflicten graficamente esta clasificación do solo.

O solo urbano terá a condición de consolidado e non consolidado.

No solo rústico, diferéncianse dúas categorías: rústico de especial protección e rústico de protección ordinaria.

O solo urbanizable delimitase en sectores.

ARTIGO 1.2.3.- CUALIFICACIÓN DO SOLO

Atendendo ao uso e función que desempeña o solo, distínguese entre *zonas* e *sistemas* (xerais ou locais).

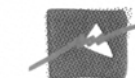
As *zonas* constitúen áreas sometidas a un réxime uniforme, ben mediante a ordenanza que os diferencia, ou ben mediante áreas de reparto. De forma que os particulares podan exercer os seus dereitos unha vez resoltas as operacións de cesión e distribución, si fose o caso.

Os *sistemas* son aquelas áreas de solo onde o interese xeral e colectivo transcende do interese particular. Serán regulados no seguinte Título II desta Normativa.

CAPITULO 3. DESENVOLVEMENTO DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.3.1.- PROCESOS DO DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO

Todo proceso de desenvolvemento urbanístico, consonte ao réxime de deberes aplicable en virtude da clase de solo de cal se trate, leva implícito todas ou algunhas das fases ou etapas no seu desenvolvemento:



- a) Fase de planeamento:
 - Sen planeamento.
 - Con plan aprobado e vixente
- b) Fase de xestión:
 - Con unidade ou polígono de xestión delimitado.
 - Con equidistribución aprobada e vixente.
- c) Fase de urbanización:
 - Con proxecto de urbanización aprobado e vixente.
 - Con obra executada e recibida polo Concello.
- d) Fase de edificación:
 - Con proxecto de edificación e licenza outorgada.
 - Con construción de edificación rematada e certificado final de obras.
- e) Fase de ocupación e uso:
 - Con licenza de primeira ocupación / apertura

ARTIGO 1.3.2.- DEREITOS E OBRIGAS. PRAZOS PARA O CUMPRIMENTO DOS DEBERES URBANÍSTICOS

Ao abeiro da lexislación urbanística, e derivado do réxime urbanístico da propiedade do solo, establécense dereitos e obrigas dos propietarios do solo. Estes poderán facer uso do aproveitamento urbanístico que o Plan lles atribúe, sempre e cando as intervencións que se realicen sobre o territorio se axusten as súas determinacións.

Nos Títulos seguintes deste Plan Xeral, establécense de maneira pormenorizada os dereitos e obrigas, atendendo á clasificación urbanística do solo.

O prazo para o cumprimento dos deberes de cesión, distribución de cargas e beneficios e de urbanización, será o establecido para cada área de reparto ou unidade de equidistribución, no Documento de Estratexia de Actuación.

Considérase cumprido o deber de cesión e distribución de cargas e beneficios, coa aprobación definitiva da equidistribución ou, no seu caso, da unidade reparcelable.

Considérase cumprido o deber de urbanización, coa recepción polo concello das obras previstas nos correspondentes proxectos.

ARTIGO 1.3.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO PARA O DESENVOLVEMENTO

1.- XENERALIDADES

O presente Plan Xeral será desenvolvido mediante os instrumentos de planeamento de desenvolvemento e as súas determinacións, conforme ás previsións do Plan e ao abeiro dos artigos 62 e seguintes da Lei 9/2002.

Todas as figuras de planeamento deberán ser informadas pola Consellería de Cultura, a efectos do cumprimento do artigo 32 da Lei 8/95, do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

2.- PLANS PARCIAIS E PLANS DE SECTORIZACIÓN

Terán por obxecto a ordenación detallada, así como a regulación da urbanización e edificación dos sectores de solo urbanizable previstos polo Plan Xeral.

Formularanse tendo en conta as determinacións expresadas nos artigos 64 e 66 da Lei 9/2002 así como as determinacións e condicións particulares fixadas polo Plan para o solo urbanizable.

Os Plans de sectorización son os instrumentos mediante os cales se establecen as determinacións estruturantes da ordenación urbanística necesarias para a transformación dos terreos clasificados como solo urbanizable non delimitado.

3.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Teñen por obxecto establecer as medidas específicas tendentes a salvagardar e protexer os valores e potencialidades de interese, así como a súa rexeneración e recuperación no caso que estes foran alterados ou desvirtuados.

Conterán as determinacións expresadas no artigo 69 da Lei 9/2002.

4.- PLANS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR

Teñen por finalidade a ordenación detallada de ámbitos de solo urbano non consolidado onde se fan necesarias operacións de reordenación e reforma interior encamiñadas a mellorar as condicións de habitabilidade, creación de dotacións e servizos e mellora urbana en xeral.

5.- PLANS ESPECIAIS DE INFRAESTRUTURAS E DOTACIÓNS

Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas básicas relativas ó sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, e das instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas.

Conterán as determinacións xerais expresadas no artigo 71 da Lei 9/2002, así como respectarán as condicións particulares definidas no presente Plan mediante as correspondentes normas de aplicación.

6.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

A súa finalidade é a de completar a ordenación detallada dos núcleos rurais que o presente PXOM lle diferise ou en atención a unha eventual complexidade sobrevenida cando se cumpran unha serie de indicadores que o presente Plan determina.

Redactaranse co contido e determinacións expresados no artigo 72 da Lei 9/2002, así como as condicións particulares establecidas polo Plan Xeral.

No Título VII da Normativa expóñense os indicadores que fan necesaria a formulación dun plan especial de ordenación de núcleo rural.

7.- PLANS ESPECIAIS MIXTOS

Nos casos que o Plan considere necesaria unha ordenación integrada consonte a obxectivos simultáneos de protección, de reforma interior en solo urbano, de creación de novas dotacións ou de ordenación de núcleo rural, elaboraranse Plans especiais que refundan e integren o contido e determinacións dos previstos nos apartados anteriores. A estes efectos conterán a documentación, determinacións e nivel de detalle esixido para cada un deles.

8.- ESTUDOS DE DETALLE

No desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderán redactarse estudos de detalle para rúeiros ou unidades urbanas equivalentes completas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar e reaxustar as aliñacións e rasantes.
- b) Ordenar os volumes edificables.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición das edificacións complementarias do planeamento.

Os estudos de detalle en ningún caso poderán:

- a) Alterar o destino urbanístico do solo.
- b) Incrementar o aproveitamento urbanístico.
- c) Reducir ou modificar as superficies destinadas a viais, espazos libres ou dotacións públicas.
- d) Prever a apertura de vías de uso público que non estean previamente contempladas no plan que desenvolvan ou completen.
- e) Aumentar a ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
- f) Parcelar o solo.
- g) Descoñecer ou infrinxir as demais limitacións que lles impoña o correspondente Plan.
- h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Os estudos de detalle poderán ser redactados de oficio polo concello, así como polos particulares afectados.

A súa formulación será obrigatoria cando se exprese á súa remisión nas correspondentes fichas de áreas de planeamento remitidas do Plan Xeral.

CAPÍTULO 4 - XESTIÓN DO PLANEAMENTO MUNICIPAL

ARTIGO 1.4.1.- ÁREAS DE REPARTO. APROVEITAMENTO TIPO.

O presente Plan Xeral establece as áreas de reparto para posibilitar a distribución equitativa de cargas e beneficios. Constitúen ámbitos territoriais definidos onde os propietarios e a administración local se reparten unha porcentaxe dos aproveitamentos lucrativos.

O aproveitamento tipo dunha área de reparto, é a intensidade de usos lucrativos ponderados respecto da dominante para esa área de reparto. Obtense do cociente entre a suma dos aproveitamentos reais lucrativos ponderados referida á superficie da área de reparto.

O seu cálculo realizarase en función da clasificación do solo, segundo as determinacións dos artigos 113, e 114 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.4.2.- POLÍGONOS.

No solo urbano non consolidado e no solo urbanizable delimitado, cada área de reparto poderá dividirse en polígonos de xestión. A non ser que os polígonos queden expresamente delimitados nos Planos de Ordenación do presente PXOM, serán os correspondentes instrumentos de ordenación detallada os que delimiten de xeito fundamentado.

Estarase ao disposto no artigo 123 da Lei 9/2002.

ARTIGO 1.4.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Os polígonos desenvolveranse preferentemente polos sistemas de actuación indirectos. O sistema de expropiación, aplicarase cando se observe complexidade e falta de operatividade noutros sistemas ou exista urxencia.

A modificación do sistema de actuación proposto, en cada caso, por este Plan Xeral, suxeitarase ao previsto na lexislación urbanística.

Os plans parciais, plans de sectorización e plans especiais de reforma interior, establecerán o sistema de actuación tendo en conta as características e complexidades da iniciativa a desenvolver as características da entidade promotora e demais circunstancias que concorran.

ARTIGO 1.4.4.- EQUIDISTRIBUCIÓN.

A equidistribución ten por obxecto distribuír xustamente as cargas e os beneficios da ordenación urbanística, regularizar a configuración dos predios, situar o seu aproveitamento en zonas aptas para a edificación de acordo co planeamento e localizar sobre parcelas determinadas e nesas mesmas zonas o aproveitamento que, se é o caso, lle corresponda ó municipio.

Entenderase por instrumento de equidistribución ou reparcelación a agrupación de predios comprendidos no polígono para a súa nova división axustada ó planeamento, con adxudicación das parcelas resultantes ós interesados en proporción ós seus respectivos dereitos.

A reparcelación comprende tamén a determinación das indemnizacións ou compensacións necesarias para que quede plenamente cumprido, dentro do seu ámbito espacial, o principio da xusta distribución entre os interesados das cargas e beneficios da ordenación urbanística.

A distribución xusta das cargas e beneficios da ordenación será necesaria sempre que o plan lles asigne desigualmente ós predios afectados o volume ou superficie edificable, os usos urbanísticos ou as limitacións e cargas da propiedade.

En base ao sistema de actuación proposto aplicarase as regras e procedementos reparcelatorios previstos na lexislación urbanística.

ARTIGO 1.4.5.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

A normalización de fincas en solo urbano consolidado aplicarase sempre sexa preciso regularizar a configuración física das fincas para adaptalas ás esixencias do Plan, consonte o previsto no artigo 122 da Lei 9/2002.

Poderá formularse en calquera momento, de oficio polo concello, ou a instancia dos propietarios afectados.

Considérase que unha finca é normalizable, e polo tanto, precisa dunha reparcelación con terceiras parcelas, cando concorran algún dos supostos seguintes:

- a) Cando os seus lindeiros non sexan rectos ou o seu ángulo coa aliñación sexa menor que 80°, excepto nos casos que por estar consolidada a edificación e a súa ordenación, sexa imposible a súa regularización.
- b) Cando, tras informe técnico e xurídico municipal, se considere innecesaria unha servidume de paso debido á nova ordenación xurdida polo presente Plan Xeral.

A supresión dunha servidume poderá dar lugar a unha nova configuración parcelaria axustada ao planeamento.

- c) Cando unha parcela se atope situada no interior dun rueiro, sen contacto coa vía pública e polo tanto, sen posibilidade de beneficiarse do dereito a edificar.

Neste caso entrarán na reparcelación todas aquelas parcelas que linden coa parcela afectada, sempre e cando non se encontren edificadas.

- d) Cando nos Planos de Ordenación así se estableza.

ARTIGO 1.4.6.- OBTENCIÓN DE TERREOS DE SISTEMAS XERAIS E DOTACIÓNS PÚBLICAS LOCAIS.

Os terreos destinados a sistemas xerais e dotacións públicas locais, obteranse polos mecanismos de adquisición expostos nos artigos 166 e 167 da Lei 9/2002.

En calquera caso, teranse en conta os condicionantes creados polo propio Plan polo feito de incluír estes terreos en áreas de reparto de cargas e beneficios, así como de seren obxecto de convenios urbanísticos entre o concello e os titulares.

CAPITULO 5 - INTERVENCIÓN NA EDIFICACIÓN E USO DO SOLO. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTIGO 1.5.1.- ACTOS SUXEITOS A LICENZA.

Estarán suxeitos a previa licenza municipal, os actos de edificación e uso do solo enumerados no art. 194 da Lei 9/2002 e art. 10 do Regulamento de Disciplina Urbanística, xa sexan promovidos por particulares ou por organismos públicos oficiais ou entidades de dereito público, salvo nos supostos exceptuados pola lexislación aplicable.

ARTIGO 1.5.2.- SOLICITUDE DE LICENZA.

Toda licenza deberá ser solicitada ao concello mediante escrito ou instancia.

ARTIGO 1.5.3.- CONCESIÓN DE LICENZAS. PRAZOS. CONTIDO.

A competencia para outorgar as licenzas, corresponderá ao concello segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local sen prexuízo doutras autorizacións previas conforme á lexislación urbanística ou sectorial. Será preceptivo para o outorgamento da licenza, informe técnico e xurídico que xustifique a adecuación a este Plan Xeral.

A petición de licenza resolverase no prazo máximo de tres meses, contados a partir da presentación no rexistro do concello. Entenderase outorgada por acto presunto si, transcorrido este prazo, non se obtén comunicado por parte do concello, a excepción do acto expreso de conformidade nos supostos previstos na lexislación urbanística. En ningún caso entenderase adquiridas por silencio administrativo licenzas en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

Toda denegación de licenza, deberá ser motivada, debendo constar o informe técnico, si fose o caso, daquelas determinacións que non se axustan á legalidade urbanística. Os defectos poderán ser arranxados seguindo o procedemento establecido na Lei de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.

No contido do acto de outorgamento de licenza, entenderanse incluídas as condicións de uso, tipoloxía, edificabilidade, estéticas ou de outra natureza, previstas no presente Plan Xeral.

- Prazos de caducidade de licenza:

Os prazos para a iniciación e finalización das obras computarán dende o día seguinte ao da notificación ao solicitante do outorgamento da licenza.

O prazo límite para comezar as obras será de 6 meses.

O prazo límite para executar as obras será de:

- 3 anos en obras maiores
- 18 meses en obras menores

Unha vez comezadas as obras, non se poderán interromper por un tempo superior a 6 meses.

De producirse a caducidade da licenza por algún dos motivos anteriormente expostos, as obras non poderán iniciarse nin proseguir se non se solicita e obtén nova licenza axustada á ordenación do presente Plan Xeral.

Excepcionalmente e por motivos debidamente xustificadas derivadas de causa maior (meteorolóxicas, accións de terceiros, etc.) o concello poderá conceder ampliación de prazos sen que se prexudiquen dereitos de terceiros.

- Ampliación de prazos:

Os municipios poderán conceder prórroga dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado.

ARTIGO 1.5.4.- LICENZAS E COMUNICACIÓNS PREVIAS.

En consonancia coa relación de actos suxeitos a licenza consonte ao previsto no artigo 194 LOUGA na redacción dada pola Lei 9/2013, do 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia, establécense os seguintes tipos de licenzas:

- 1) Licenza de parcelación, segregación ou división.
- 2) Licenza de tala de árbores en terreos incorporados a procesos de transformación urbanística
- 3) Licenza de modificación de uso a residencial.
- 4) Licenza de primeira ocupación
- 5) Licenza de demolición.
- 6) Licenza de obras, que abrangue:
 - a) Os actos de edificación e uso do solo e do subsolo que, consonte á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen de proxecto de obras e edificación.
 - b) As intervencións en edificios declarados bens de interese cultural ou catalogados polas súas singulares características ou valores culturais, históricos, artísticos, arquitectónicos ou paisaxísticos.
 - c) Os muros de contención de terras.
 - d) Os grandes movementos de terras e explanacións
 - e) A localización de casas prefabricadas e instalacións similares, xa sexan provisionais ou permanentes.

Os demais actos de uso do solo e do subsolo non sometidos a licenza, quedan suxeitos ao réxime de comunicación previa de acordo co establecido no artigo 194, apartados 4º, 5º, 6º, 7º e 8º da LOUGA na redacción dada pola Lei 9/2013.

O réxime das actividades queda suxeito a comunicación previa nos termos previstos pola Lei 9/2013, do 19 de decembro, de emprendemento e da competitividade económica de Galicia, ao quedar suprimido con carácter xeral na Comunidade Autónoma de Galicia a suxección a licenza das actividades, agás que unha disposición con rango de lei establezca o contrario, aplicándose neste suposto o procedemento, determinacións e contido que a mesma estableza. Con respecto aos espectáculos públicos e actividades recreativas, os usos do solo realizaranse por comunicación previa ou licenza segundo o previsto na dita Lei 9/2013.

As comunicacións previas terán un prazo de vixencia dun ano, transcorrido o cal sen realizar as obras ou actuacións obxecto da mesma, o interesado deberá presentar unha nova comunicación previa.

ARTIGO 1.5.5.- DOCUMENTACIÓN DOS PROXECTOS.

Os proxectos técnicos que acompañen á solicitude de licenza, serán subscritos por facultativo competente, e conterán como mínimo: Memoria, Planos, Prego de Condicións e Presuposto.

- MEMORIA:

Na que se describirá a obra ou instalación, exporase a súa finalidade e xustificarse a súa solución sempre con referencia ao presente Plan Xeral ou as do Plan que desenvolva.

En todo acto suxeito a licenza indícarase a referencia catastral da parcela ou parcelas afectadas.

- PLANOS:

Nos que o plano de situación farase sobre copias da Cartografía deste Plan Xeral. Os planos de emprazamento serán como mínimo a escala 1/500 e referiranse a elementos urbanos, parcelación e ordenación existente.

Os planos de edificación faranse como mínimo a escala 1/100 nos que se presentarán as plantas, os alzados e seccións necesarias para definir a obra proxectada.

Cando se trate dun proxecto que acompañe á solicitude de Obra Maior, deberá presentarse o proxecto completo que conterá, ao menos as partes definidas no primeiro parágrafo.

En Obras Menores, o proxecto poderá reducirse a unha memoria presupostada onde se describa a actuación a realizar e a súa valoración. Acompañarase un bosquejo que defina graficamente a proposta. En caso de reformas, definirase un bosquejo do estado inicial e outro do estado final.

En xeral, o grao de desenvolvemento dos documentos, irá en consonancia coa importancia da obra a realizar.

As solicitudes de licenza de actuacións ou usos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán incluír ademais, aos efectos do trámite ante a Consellería de Cultura, a documentación cartográfica e fotográfica necesaria que permita valorar o impacto que producirán as obras previstas sobre o ben e o seu contorno.

Asemade incluíranse os informes técnicos e xurídicos municipais da súa adecuación á lexislación e planeamento urbanístico.

Farase referencia expresa na memoria do cumprimento da Lei 8/1997 de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade de Galicia.

O técnico municipal poderá requirir a documentación complementaria que ao seu xuízo considere oportuna.

ARTIGO 1.5.6.- SOLICITUDE DE ALIÑACIÓN.

No caso de peches, obra de nova planta ou reconstrución, e previo derribo da edificación existente, será condición indispensable a solicitude previa de aliñación e rasante que, por outra parte, pode ser presentada por calquera propietario do soar ou terreo dentro do termo municipal, aínda cando non sexa inmediatamente seguida da solicitude de licenza de obra nova. A concesión de aliñación non implica a licenza de obras.

A aliñación darase sobre o plano do soar e zona inmediata, a escala 1/200, referindo os seus puntos característicos a outros fixos do terreo, de maneira que quede suficientemente determinada, e materializándoa sobre aquel mediante cravos ou estacas.

A solicitude de aliñacións e rasantes irá acompañada dun plano de situación dos terreos a escala 1/2.000 e un plano a escala 1/200 con todos os seus datos e os do entorno máis próximo.

ARTIGO 1.5.7.- SINALIZACIÓN DE ALIÑACIÓN.

No acto de sinalización de aliñación concorrerán o delegado da Alcaldía, o aparellador ou arquitecto municipal e o dono do soar ou técnico que o represente.

Para proceder á sinalización da liña, o soar non presentará obstáculo algún a tal fin.

O propietario ou representante firmará a acta de aliñación e o plano onde quede reflectida, en sinal de conformidade, debéndose dar a este unha copia autorizada de ditos documentos.

A acta de aliñación constará de:

- Liña de edificación ou peche, sugundo sexa coincidente coa aliñación.
- Norma que lle afecte á parcela no que respecta aos parámetros sobre usos, ocupación, aproveitamento ou calquera outra determinación e condicionante previsto no Plan Xeral.

ARTIGO 1.5.8.- OBRAS E VÍAS PÚBLICAS.

Todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o Concello dos danos que poda ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

Si resulta afectado calquera servizo de carácter xeral ou público, comunicarse de inmediato e por escrito ás empresas concesionarias ou entidades administrativas, ao obxecto de que estas tomen as medidas oportunas para evitar posibles danos propios ou a terceiros.

Non se permitirán vertidos de escombros ás vías públicas, así como tampouco se permitirá o apoio destes en valados ou muros de peche.

Toda fachada de edificio público ou privado, muros medianeiros, e paredes contiguas ao descuberto, aínda que non sexan visibles dende vía pública, deberanse conservar nas debidas condicións de hixiene e ornato.

Será obrigatorio para os propietarios de calquera clase de edificación a conservación en perfecto estado de solidez, con motivo de non comprometer a seguridade pública.

Calquera cidadán terá o dereito de denunciar as situacións onde os edificios estean en mal estado, tanto en xeral como no referente a hixiene e ornato, así como os que podan ocasionar algún dano o ruído.

Calquera tipo de estada que se poda necesitar nunha obra, erguerase baixo a dirección de técnico competente, e estará dotado da conveniente protección a fin de evitar caída dos materiais ou ferramentas de traballo á rúa, así como tamén se colocarán os sinais de precaución que sexan convenientes.

Tanto nas obras de construción como no manexo das máquinas que elas podan levar, será de aplicación todo tipo de precaución que estableza a lexislación vixente na materia.

ARTIGO 1.5.9.- DERRUBES.

Todo derrube de edificación deberá gozar de licenza municipal, que se solicitará, acompañada dun *proxecto de derrube*, redactado polo técnico competente, onde se expliquen os pormenores do edificio a derrubar e adxacentes, así como da Documentación Gráfica necesaria para a súa correcta execución.

Agás nos supostos de ruína, a licenza de derrube condicionase á simultánea licenza de obra nova.

As licenzas que pretendan derribo ou demolición dentro das áreas de protección dos elementos catalogados precisarán autorización da Consellería de Cultura.

O Concello será o encargado de fixar hora e prazo para o derrube, co fin de evitar os maiores danos e inconveniencias posibles, sendo obrigatorio, en todo caso, a colocación dun valo que abarque todo o fronte que deba de demolerse.

Prohíbese utilizar explosivos, agás en casos moi xustificados e con autorización expresa. Se ao proceder ao derrube dunha obra, a contigua resultara afectada de tal maneira que houbera que proceder ao seu apeo, o propietario desta deberá de solicitar a licenza, coa súa correspondente memoria firmada polo técnico competente, na que se especifique o tipo de apeo a realizar, e a documentación gráfica que se necesite para a súa correcta execución. No caso de negativa por parte de dito propietario para proceder desta maneira, poderá ser o propio dono da casa a demoler ou onde se vaian a executar as obras, o que solicite a licenza, comprometéndose formalmente ao pago de todo gasto ocasionado por dito apeo. Si as obras afectan a unha medianeira, actuarase de acordo ao establecido polo Código Civil sobre estas servidumes.

En calquera caso, ao comezarse un derrube ou baleirado significativo, o propietario estará obrigado a anunciarlo aos propietarios das fincas lindeiras por si procedese adoptar algunha precaución especial.

En casos urxentes, de perigo inmediato, poderase dispoñer no acto, por parte da dirección facultativa da propiedade, os apeos ou obras que se crean convenientes, dando inmediata conta de tal procedemento ao concello, sen prexuízo da solicitude de licenza de acordo co art. 10 e seguintes de Regulamento de Disciplina Urbanística.

Da mesma maneira, e ante ditas circunstancias, será o técnico municipal ou quen corresponda, o que actúe de igual maneira a fin de garantir a seguridade pública.

ARTIGO 1.5.10.- VALO DE OBRAS.

Toda obra de nova planta ou derrube, e de reforma ou conservación que afecte ás fachadas, deberá proverse do correspondente valo de protección, que alcanzará unha altura mínima de 2,00 metros, e que estará constituída por materiais que podan considerarse como de protección e sexan de conservación decorosa. A separación máxima estipúlase en 2,00 metros medidos dende a aliñación oficial, debendo garantirse un paso ou beirarrúa que cumpra as dimensións e condicións esixidas pola lexislación sectorial de accesibilidade, que poderá invadir temporalmente a calzada durante o tempo de execución da obra.

Si por causas especiais non se puidera aplicar dita norma, será o técnico municipal o que fixe as características do valo, podendo ordenar a desaparición total da mesma no momento que considere que os traballos que se realizaban a nivel da planta baixa estean rematados.

Si as obras a executar, ou as instalacións que se monten puideran presentar risco algún para os peóns, será esixible a colocación dunha corda ou palenque e que durante as horas de traballo se coloque a un operario que avise do perigo.

Nas zonas de recuamento obrigatorio, o valo non poderá saír máis aló da aliñación oficial.

O valo non será obrigatorio cando estea construído o peche definitivo.

Os valos colocaranse sempre provisionalmente, e dicir, mentres se execute a obra, polo que si no prazo de 1 mes non se comezaron ditas obras, deberase derrubar dito valo e deixar libre a beirarrúa para os peóns. O mesmo prazo aplicarase cando se paralice unha obra.

ARTIGO 1.5.11.- DEBER DE CONSERVACIÓN.

Os propietarios de terreos, urbanizacións de iniciativa particular e edificacións, deberán mantelos en condicións de seguridade, salubridade e ornato público, e con suxeición ás normas sobre protección do medio ambiente e do patrimonio histórico. Así mesmo, os propietarios das vivendas, estarán obrigados a mantelas nas condicións de habitabilidade e hixiénico-sanitarias, establecidas pola lexislación.

O concello velará polo cumprimento do deber de conservación e utilizará, si fora o caso, os instrumentos que outorga a Lei para levalo a efecto.

Cando se produza o derrube de calquera edificación e non se prevea unha construción inmediata, será obrigatorio o peche do soar, situándoo na aliñación oficial.

Nos bens declarados de interese cultural ou incluídos no Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral, estarase o disposto no artigo 36 da *Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español* e o artigo 25 da Lei 8/1995, de 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

ARTIGO 1.5.12.- DECLARACIÓN DE RUÍNA.

Cando algunha construción ou parte dela estivese en estado ruinoso, o concello, de oficio ou por instancia de calquera interesado, ha declárala en situación de ruína e acordará a total ou parcial demolición, logo da tramitación do oportuno expediente contradictorio con audiencia do propietario e dos moradores, agás inminente perigo que o impidise.

Declararase o estado ruinoso nos seguintes supostos:

- a) Cando o custo das obras necesarias exceda da metade do custo de reposición da edificación ou de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.
- b) Cando o edificio presente un esgotamento xeneralizado dos seus elementos estruturais fundamentais.
- c) Cando se requira a realización de obras que non puidesen ser autorizadas por encontrarse o edificio en situación de fóra de ordenación.

No caso de incumprimento da orde de demolición, a Administración municipal procederá á execución subsidiaria dela a custa do obrigado, ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables ata logra-la execución das obras ordenadas.

Se existise urxencia e perigo na demora, o alcalde, baixo a súa responsabilidade, por motivos de seguridade dispoñerá o necesario respecto da habitabilidade do inmovible e do desaloxo dos ocupantes.

Nos bens declarados de interese cultural e nos bens que integran o Catálogo de Patrimonio deste Plan Xeral haberá que atermose ao disposto na lexislación do patrimonio histórico aplicable.

Cando por calquera circunstancia resulte destruída unha construción ou edificio catalogado, o terreo subxacente permanecerá suxeito ó réxime propio da catalogación. O aproveitamento subxectivo do seu propietario non excederá do preciso para a fiel restitución, que poderá ser ordenada nos termos que regulamentariamente se determinen.

ARTIGO 1.5.13.- PARCELACIÓNS.

Considérase parcelación urbanística á división de terreos en dous o máis lotes ou porcións, a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.

Cumpriranse as determinacións e réxime de parcelacións establecido na Lei 9/2002.

Toda parcelación en solo urbano require Licenza, que se acompañará dun Proxecto de Parcelación cos seguintes documentos:

- Plano de Situación e Parcelario actual na cartografía oficial.
- Delimitación das fincas iniciais e finais a escala mínima de 1/500.
- Acreditación documental da inscrición no Catastro e no Rexistro, que identifiquen as fincas iniciais.
- Descrición de lindeiros, accidentes, topografía, superficies e demais características das fincas iniciais e resultantes de forma inequívoca e precisa.
- Xustificación de adecuación ás Ordenanzas.

Nas parcelacións procurarase que as divisións de fincas se axusten ás regras de xeometría, orden e uniformidade para a súa edificación conforme ao presente Plan, xustificándose as parcelacións singulares que supoñan excepción das regras.

Nas divisións de fincas, seguirase a regra de lindes rectos e perpendiculares ás aliñacións oficiais, e procurarase a uniformidade no fraccionamento resultante.

No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelacións, división ou segregacións, coas excepcións previstas no artigo 206 da Lei 9/2002.

Prohíbese a parcelación e segregación de fincas incluídas nos perímetros dos bens protexidos do Catálogo de Patrimonio, a excepción daquelas onde a posibilidade exprésase implicitamente no correspondente ficha do Catálogo. Neste senso os proxectos de parcelación serán sometidos a informe na consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural e conterán unha memoria xustificativa na que se acreditará convenientemente que a parcelación pretendida resulta compatible co mantemento dos valores culturais dos inmobles protexidos.

As parcelacións e segregacións en terreos lindeiros coas estradas deberán someterse as Determinacións Complementarias do Anexo III, letra C da Normativa.

ARTIGO 1.5.14.- SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN.

1.- POR TOTAL INCOMPATIBILIDADE COAS DETERMINACIÓNS DO PLAN XERAL.

Os edificios, construcións e instalacións erixidos con anterioridade á aprobación definitiva do planeamento urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estaren afectados por viais, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación.

Nestas construcións só poderán realizarse obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, debendo renunciar expresamente os propietarios ao incremento do valor expropiatorio.

2.- SITUACIÓNS PARCIALMENTE INCOMPATIBLES CO PLAN XERAL.

Dende o plan xeral determínase o réxime ao que deben someterse as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á entrada en vigor do mesmo que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme ao sinalado no punto anterior.

En virtude dos motivos polos que un edificio, construción ou instalación se encontre desconforme coa ordenación realízanse as seguintes distincións:

- a) Motivado por constituír unha tipoloxía desconforme ou non permitida pola ordenación.
- b) Por incumprimento dunha ou varias das seguintes condicións definidas pola norma zonal de aplicación:
 - Condicións da parcela
 - Condicións de ocupación
 - Condicións de volume e forma
 - Condicións estéticas
- c) Motivado polo incumprimento da lexislación sectorial que lle sexa de aplicación.

Con carácter xeral e, como mínimo, poderanse realizar as obras referidas no punto 1, mais en relación ás situacións definidas neste punto, poderán autorizarse obras de mellora ou reforma e, en calquera caso, aquelas cuxa finalidade tenda á adecuación respecto á ordenación.

Igualmente permítense o cambio de uso sempre e cando se trate dalgún dos autorizados nas correspondentes ordenanzas do presente Plan Xeral.

Poderán autorizarse aumentos de aproveitamento ou ampliación de volume nos seguintes supostos:

- En edificacións existentes, de carácter tradicional ou de singular valor arquitectónico, situadas en solo rústico, conforme ao disposto no artigo 40 da Lei 9/2002.

- En edificacións existentes, sempre fóra do solo rústico, que se encontren fóra de ordenación polo motivo exposto no apartado b) do punto 2 do presente artigo, nos supostos de falta de adecuación ás condicións da parcela, de ocupación e estéticas, poderase esgotar o aproveitamento e condicións de volume permitidos pola correspondente norma zonal que resulte de aplicación. En ningún caso esta ampliación poderá agravar a situación de fóra de ordenación respecto á situación inicial.

- Cando o motivo de encontrarse fóra de ordenación fora o definido no apartado c), poderán realizarse obras de ampliación sempre e cando exista informe favorable da administración competente na materia sectorial, toda vez que se cumpran plenamente o resto das condicións derivadas da propia ordenación ou se cumpran os supostos dos dous parágrafos anteriores.

Todo elemento do patrimonio incluído no Catálogo do presente PXOM poderá ser obxecto das actuacións previstas polo seu grao de protección, con independencia do incumprimento dos motivos expostos no punto 1.

En todos os casos, cando se producira a demolición dun edificio e fora posible pola ordenación construír outro de nova planta, este deberá axustarse plenamente a todas e cada unha das determinacións do presente Plan Xeral.

TITULO II: SISTEMAS XERAIS E LOCAIS

CAPÍTULO 1 -SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTE E MOBILIDADE

ARTIGO 2.1.1.- REGULACIÓN DA REDE VIARIA

1.- DEFINICIÓN:

Enténdese por sistema viario o conxunto de terreos e infraestruturas públicas de comunicación destinadas ao transporte e mobilidade de persoas e vehículos por estradas, rúas e camiños.

Sinálanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

2.1.- Sistema Xeral Viario:

Comprende o sistema xeral viario a infraestrutura viaria e os seus elementos funcionais que teñen carácter básico e estruturante. Está formado pola rede viaria supramunicipal e a de titularidade municipal importante, consonte a relación e clasificación que se expón deseguido:

a) Vías tipo I.

Comprende la vía de alta capacidade VG-1.3 “Vía Ártabra”.

b) Vías tipo II.

Formado pola R.I.G.E. e a rede primaria autonómica.

- Estrada nacional N-VI.
- AC-526 (Accesos ao Porto de Lorbé).
- AC-162.
- AC-163.
- DP-5813.

c) Vías tipo III.

Formado pola rede de estradas secundarias así como polo resto de viais cualificados de sistema xeral consonte o expresado nos planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica do Territorio”.

O sistema xeral viario do territorio de Sada identifícase nos correspondentes Planos de Ordenación de estrutura xeral e orgánica, a escala 1/5.000.

2.2.- Sistema Local Viario:

Comprende o conxunto de terreos e infraestruturas que complementan ao Sistema Xeral Viario e que, polo seu carácter local, establecen os accesos a edificios e propiedades, forman parte do trazado de pistas e camiños rurais de carácter agrícola. Comprende ademais a rede viaria de carácter urbana non incluída no sistema xeral.

Aos efectos de ampliación e mellora de viais de sistema local para o tránsito rodado en solo rústico considérase unha sección transversal cun largo mínimo de 8,00 m.

2.3.- Rede de mobilidade sostible:

A rede de mobilidade sostible está composta por un conxunto de itinerarios previstos para a circulación preferente de peóns e/ou ciclistas.

Esta rede poderá estar integrada no sistema xeral e local viario, no sistema de espazos libres ou ben ser independente e exclusivo para este tipo de mobilidade.

Representase nos correspondentes planos de ordenación. Mais o Plan especial de Mobilidade Municipal deberá refrendar as trazas previstas no PXOM, sinalando outras ou eliminando das previstas, sempre que se xustifique no instrumento pormenorizado.

3.- CONDICIÓN DE USO DO SISTEMA VIARIO:

a) Condicións xerais.

O solo cualificado de sistema viario ten por finalidade servir de soporte ás infraestruturas viarias e os seus elementos funcionais, en reposta ás necesidade de circulación rodada e peonil.

O sistema viario poderá acoller, coas limitacións impostas pola lexislación de estradas, a implantación de infraestruturas de servizo como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que, preferiblemente e agás casos xustificadas, se desenvolverán baixo rasante.

O sistema xeral viario deseñarase outorgando prioridade ao tráfico rodado en base a criterios de seguridade, racionalidade e eficiencia.

As estradas estarán suxeitas ás limitacións da lexislación sectorial e ás disposicións que, no seu caso, imponha a administración titular.

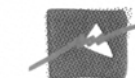
No Anexo á Normativa expóñense os cadros síntese de limitacións e servidumes na zona de influencia de estradas, así como as referencias á lexislación sectorial con incidencia no planeamento.

b) Condicións en solo urbano e núcleo rural.

En solo urbano e núcleo rural o sistema viario comprende o espazo confinado polas aliñacións ou, no seu caso, por outros sistemas.

Nesta clase de solo o sistema viario estará composto polas seguintes partes:

- Zonas de tránsito rodado motorizado (calzada).
- Zonas de tránsito peonil e zonas de tránsito ciclista ou, no seu caso, zonas mixtas peonil e ciclista.
- Rotondas, separadores, medianas e outros elementos de organización do tráfico.
- Aparcadoiros para vehículos, xa sexan en bandas anexas á zona de tránsito rodado como en zonas exclusivas.
- Bandas axardinadas que diferencian as zonas anteriores.



Nas zonas descritas non poderán autorizarse obras ou instalacións que non estean directamente vinculadas ou que non presten servizo á rede viaria, como podan ser as instalacións de sinalización, organización do tráfico, iluminación, etc.

Na zona de tránsito peonil e nas bandas axardinadas poderán ademais incluírse os elementos de mobiliario urbano ao servizo do peón, así como a plantación de arborado. Con carácter puntual, poderá autorizarse a instalación de casetas ou quioscos. A colocación destes elementos seguirá criterios tendentes a facilitar o tráfico peonil e en calquera caso deberá cumprir os criterios de accesibilidade expostos na lexislación sectorial en materia de accesibilidade e supresión de barreiras.

Os Proxectos de Urbanización en ámbitos de uso global residencial que deseñen o sistema viario deberán incorporar a plantación de arborizado cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros.

Baixo rasante de todas as partes anteriormente descritas, autorizaranse as obras de instalacións e redes de servizos urbanos, así como a construción de aparcadoiros de titularidade pública. Terase en conta o disposto no artigo 47.8 da Lei 9/2002.

Para que unha rúa poda ter zona de tránsito rodado motorizado, deberá ter un ancho mínimo de 6,00 metros. As rúas cun ancho menor serán de tránsito peonil ou ben de tránsito rodado motorizado de carácter restrinxido, neste caso, deberá advertirse esta condición mediante a sinalización adecuada.

Nos Planos de Ordenación planéanse mediante esquemas de sección viaria, as distintas distribucións interiores do sistema viario para o solo urbano e urbanizable. Cando para un determinado ancho de rúa existan variantes, procederase mediante proxecto de urbanización e en función do criterio de deseño adoptado á elección dun modelo concreto.

c) Condicións específicas para a rede de mobilidade sostible.

A rede de mobilidade sostible servirá de soporte para os desprazamentos a pé e en bicicleta ou, en caso de ser necesario por motivos de acceso a propiedades, para o tráfico rodado motorizado restrinxido. Esta condición deberá ser tida en conta na urbanización mediante o tratamento adecuado do pavimento, así como na sinalización, a cal deberá advertir da excepcionalidade e limitacións da circulación motorizada.

A rede de mobilidade sostible poderá deseñarse para uso exclusivo peonil, para uso exclusivo ciclista ou para uso mixto, en virtude das necesidades e do contexto urbano e territorial.

Cando a rede de mobilidade sostible se integre no sistema xeral viario, deberá establecerse a separación entre o tráfico desta e o tráfico motorizado mediante calzadas claramente diferenciadas.

No caso de atravesar terreos dentro do perímetro dos bens protexidos de carácter arqueolóxico, a rede de mobilidade sostible limitarase ao uso exclusivo peonil e/ou ciclista, aproveitando as trazas das sendas ou camiños existentes e limitando a actuación ao mero acondicionamento e mellora do existente e sempre baixo a previa autorización da Consellería de Cultura.

As vías que incorporen tránsito ciclista deseñaranse baixo os “criterios e recomendacións de deseño e trazado de vías ciclistas” do Plan Director de Mobilidade Alternativa de Galicia e considerando para o solo urbano e urbanizable as seccións tipo que reflicten os planos de Ordenación Detallada “Seccións viarias tipo”.

A concreción será desenvolvida mediante Plan especial de infraestrutura e dotación de Mobilidade Municipal, consonte o previsto no artigo 71 da Lei 9/2002 ou no seu caso mediante outro tipo de planeamento de desenvolvemento nas áreas de planeamento remitido.

ARTIGO 2.1.2.- REGULACIÓN DO SISTEMA PORTUARIO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende os terreos, instalacións e zona de servizo adscritas á Comunidade Autónoma de Galicia, onde se desenvolve a actividade portuaria.

Constitúe o porto de Sada - Fontán.

Grafíase e identifica nos correspondentes Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- CONDICIÓN DE USO:

O uso dos terreos afectos aos portos regulaméntanse polo disposto no RDL 2/2011, de 5 de setembro polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Portos do do Estado e da Mariña Mercante, así como pola ordenación pormenorizada contida nos Plans especiais de ordenación dos portos que, no seu caso, se redacten, así como pola ordenación pormenorizada contida no Plan especial de ordenación do Porto Sada-Fontán ou, no seu caso, figura que o substitúa.

CAPITULO 2 - SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES

ARTIGO 2.2.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES.

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de espazos destinados a garantir o lecer da poboación, mellorar as condicións ambientais, así como protexer as áreas naturais que o requiran.

As zonas verdes e espazos libres, así como os campos de festa e as áreas recreativas sinálanse nos Planos de Ordenación.

2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de espazos libres, constituído polos parques públicos, zonas verdes e áreas recreativas ao servizo xeral da poboación.
- b) Sistema local de espazos libres, constituído por xardíns e prazas públicas ao servizo dunha zona ou sector das áreas urbanas e rurais.

3.- CONDICIÓN DO SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES:

- a) Con carácter xeral, os ámbitos cualificados polo Plan de sistema de espazos libres permanecerán libres de edificacións. Mais, previo acordo municipal, poderán autorizarse novas edificacións de carácter permanente relacionados e integrados co espazo libre tales como aseos públicos quioscos, bares terraza, equipamentos públicos de uso deportivo, social, cultural, etc,

Nos espazos libres pódese, mesmo, integrar edificacións tradicionais ou de carácter histórico xa existentes e construír áreas de aparcadoiro coas medidas de integración necesarias para evitar o impacto visual dos vehículos.

En todo caso, a superficie ocupada por edificacións ou construcións permanentes non será superior ao 15% da superficie total do espazo libre. Cando así se xustifique, por motivos de necesidade, admitirase a instalación de infraestruturas de servizo, preferiblemente baixo rasante ou con medidas de ocultación no caso de implantación en superficie, as cales non computarán ocupación aos efectos do sinalado nas aliñas anteriores. Así mesmo, permítase a cubrición dos parques infantís, sen que a superficie cuberta compute aos efectos do cumprimento do límite de ocupación.

- b) Nos espazos libres que estean recollidos no Catálogo de Patrimonio non se permitirán novas construción, agás que o autorice o órgano competente en materia de patrimonio cultural. Así mesmo este órgano autorizará as obras de acondicionamento que se leven a cabo nestes ámbitos, e que deben estar suxeitas a criterios de conservación e recuperación das súas calidades ambientais orixinais.
- c) Os peches cando sexan necesarios non superarán a altura de 0,50 metros con materiais opacos podendo superar esta altura con elementos diáfanos ou elementos vexetais. Os valados de orixe tradicional serán conservados.
- d) As zonas verdes e espazos libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas coas súas correspondentes sendas peonís, camiños, escaleiras e acondicionamento vexetal, así como dotadas de iluminación pública, rede de sumidoiros e abastecemento de augas necesarios para o seu funcionamento e conservación e de mobiliario urbano adecuado consonte o tipo de espazo libre.
- e) Ás áreas cualificadas como sistema de espazo libre que teñan a clasificación de solo rústico de especial protección non se lles esixirá o mencionado estándar de urbanización. As actuacións nestas zonas respectarán o medio natural, limitándose á apertura ou acondicionamento de sendas peonís e dotación básica de mobiliario (bancos, papeleiras, sinalización, ...), realizados con materiais de orixe natural como a pedra e a madeira. Os aparcadoiros integrados nestes espazos libres construíranse con pavimentación filtrante
- f) Os proxectos de urbanización ou acondicionamento dos espazos libres darán cumprimento da lexislación sobre accesibilidade e supresións de barreiras do Real Decreto 505/2007, do 20 de abril, polo que se aproban as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados e edificacións.
- g) Terase en conta o disposto no artigo 47.8 da Lei 9/2002 en relación á ocupación do subsolo dos espazos libres de dominio público.

CAPITULO 3 - SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións onde se desenvolven actividades de prestación de servizo público á poboación.

Os equipamentos e dotacións sinálanse nos Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- CLASIFICACIÓN:

- a) Sistema xeral de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na Memoria do presente Plan Xeral.

- b) Sistema local de equipamentos.-

Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ao servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

3.- CONDICIÓN DE VOLUME E USO

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente e polas condicións de uso establecidas no Título IV, deberán cumprir as seguintes:

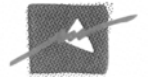
- a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano do emprazamento.

Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).
- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.
- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.
- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate.

Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

- b) Ós equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.



- c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo de procurar o cumprimento das condicións xerais definidas no apartado a).

Cando as condicións de uso e funcionalidade dunha determinada edificación esixa o planeamento dun volume desproporcionado e fóra de escala en relación á volumetría das construcións do asentamento, este deberá descompoñerse en varios volumes co fin de procurar unha maior integración.

- d) Os equipamentos a situar en solo rústico terán o carácter de edificación illada propia do solo rústico.

Cumpriranse as condicións de uso, tipoloxía, parcela, ocupación e volume en función da categoría de solo rústico de que se trate, definidas no Título VIII da presente Normativa.

Así mesmo, terase especial observancia en que estes edificios se integren no entorno circundante mediante propostas volumétricas e materiais, segundo se desprende do artigo 104 da Lei 9/2002.

- e) Usos: Serán os correspondentes ao equipamento de que se trate. Admítese, o cambio do uso asignado polo presente Plan, sempre que o novo uso manteña o carácter público dos mesmos e se faga segundo o procedemento descrito no artigo 47.4 da Lei 9/2002.
- f) En todos os equipamentos, permitirase ademais do uso principal, aquel outros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcamentos para cubrir a demanda en función do equipamento creado.
- g) A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, farase de acordo co Decreto 134/1998 do 23 de abril, sobre Policía sanitaria Mortuoria.

Estarase ao disposto no art. 47 do Decreto 134/1998, sobre Policía Sanitaria Mortuoria en canto á zona de protección.

CAPITULO 4 - SISTEMA DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

ARTIGO 2.4.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende as instalacións de abastecemento de auga, saneamento, eólicas, de electricidade, telecomunicacións etc., así como as instalacións e edificacións vinculadas a ditos servizos, e as súas zonas de reserva e protección.

2.- USOS PERMITIDOS:

- a) Só se permitirán os usos propios ou directamente vinculados coa instalación ou servizos de que se trate, polo que se refire ao uso de vivenda, admitirase excepcionalmente e unicamente con destino á vivenda do garda da instalación.
- b) Os espazos libres de edificación que constitúan o entorno destes servizos consideraranse como espazos libres axardinados ou de aparcamento dentro da parcela.
- c) As construcións, instalacións e en xeral o uso do solo afectado polos elementos que comprende o Sistema Xeral de Infraestruturas de Servizos deberán axustarse ás determinacións das diferentes normativas que lles sexan de aplicación.

3.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DA URBANIZACIÓN:

Expresadas no Título V da presente Normativa

TITULO III: NORMAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 3.1.1.- DEFINICIÓN

A efectos deste Plan Xeral, cantas veces se empreguen os termos que a continuación se indican, terán o significado que taxativamente se expresan nos artigos seguintes.

ARTIGO 3.1.2.- ALIÑACIÓN

1.- ALIÑACIÓN ACTUAIS:

Son os lindeiros das parcelas cos espazos públicos.

2.- ALIÑACIÓN OFICIAIS:

Son as definidas no presente Plan Xeral e adquiren carácter oficial coa aprobación definitiva do mesmo. As aliñacións oficiais veñen definidas nos Planos de Ordenación, na Normativa, ou ben en ambos á vez.

Estas aliñacións poden ser:

- a) **Aliñacións exteriores:** son as que o Plan Xeral ou calquera Plan ou Proxecto que as desenvolva, fixa o límite da parcela edificable cos espazos libres públicos.
- b) **Aliñacións interiores:** son as que o Plan Xeral establece ao interior das parcelas para delimitar o patio interior do rúeiro ou os espazos libres privados, e deslindar as partes das mesmas que son edificables. Nos Planos de Ordenación recoñécense como liñas de fondo e recuamento.

As aliñacións represéntanse acoutadas nos correspondentes planos de Ordenación Detallada de “Cotas e rasantes” mediante a dimensión expresada en metros ou mediante a letra “e” cando se pretenda conservar a aliñación existente.

ARTIGO 3.1.3.- RASANTES

1.- RASANTES ACTUAIS:

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas, actualmente existentes.

2.- RASANTES OFICIAIS:

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas o rúas, definidos no presente Plan, que serven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

ARTIGO 3.1.4.- LIÑA DE EDIFICACIÓN

É aquela liña que a futura edificación non pode superar, salvo cos saíntes cando estes estean permitidos. A liña de edificación pode ser:

- a) **Exterior:** Cando se refire á fachada da edificación que de fronte a espazos libres públicos ou aos libres privados que limiten con estes e procedan dun recuamento mínimo obrigatorio.
- b) **Interior:** Cando se refire á fachada oposta á anterior. A liña de edificación interior (fondo) medírase respecto á liña de edificación exterior.

ARTIGO 3.1.5.- RECUAMENTOS DA EDIFICACIÓN

1.- RESPECTO Á ALIÑACIÓN:

É o ancho da franxa de terreo comprendido entre a liña de edificación e a aliñación oficial, cando ambas non coinciden.

2.- RESPECTO AOS LINDEIROS:

Son os anchos das franxas de terreo comprendidos entre o edificio e os correspondentes lindes de parcela.

ARTIGO 3.1.6.- PARCELA BRUTA E PARCELA NETA OU EDIFICABLE

1.- PARCELA BRUTA.

É a parcela catastral, ou no seu caso rexistral, pero cuxas medidas e superficie corresponden co levantamento realizado “in situ” por técnico competente.

2.- PARCELA NETA OU EDIFICABLE.

É a parte da parcela limitada pola aliñación exterior, os lindeiros con outras parcelas e, en calquera caso, polas liñas delimitadoras con outras clases de solo, outros ámbitos de norma zonal, polígonos, etc.

Cando non exista aliñación exterior grafiada na planimetría, se tomará a liña de peche esixida.

Aos efectos de cumprir a esixencia de parcela mínima tomarase a superficie de parcela bruta.

Aos efectos da aplicación dos parámetros de edificabilidade e ocupación, tomarase a superficie de parcela neta.

ARTIGO 3.1.7.- SOAR

1.-Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que, en todo caso, conte con acceso por vía pública pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministro de enerxía eléctrica, iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos.

Si existira planeamento, ademais do anterior deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións, rasantes e normas técnicas establecidas por este.

2.-Os terreos incluídos no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable solo poderán alcanzar a condición de soar despois de executadas, conforme ao planeamento urbanístico, as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes, e no seu caso, para a ampliación ou reforzo dos mesmos.

ARTIGO 3.1.8.- EDIFICABILIDADE

Desígnase con este nome a medida da edificación permitida nunha determinada área do solo. Establécese, de tres formas posibles:

- En termos absolutos; metros cadrados edificables referidos a unha parcela, unha zona ou ámbito determinado.
- Mediante coeficiente; metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo.
- Mediante a configuración xeométrica regulada por outros parámetros urbanísticos.

ARTIGO 3.1.9.- SUPERFICIE OCUPADA POLA EDIFICACIÓN

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical sobre un plano horizontal das liñas externas de toda a construción, incluso a subterránea.

ARTIGO 3.1.10.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Para a determinación da superficie edificable total deberán computarse todas as superficies edificables de carácter lucrativo, calquera que sexa o uso ao que se destinen, incluídas as construídas no subsolo e os aproveitamentos baixo cuberta, coa única excepción das superficies construídas no subsolo con destino a rochos de superficie inferior a 10 metros cadrados vinculados ás vivendas do edificio, a aparcadoiros ou a instalacións de servizo como as de calefacción, electricidade, gas ou análogas.

Considérase superficie construída ou edificada á proxección horizontal da superficie de teito en cada planta.

A planta baixo cuberta computará edificabilidade naquela superficie considerada habitable pola correspondente norma de habitabilidade.

ARTIGO 3.1.11.- RUEIRO

Entenderase por rueiro a porción de solo contendo unha agrupación de varias parcelas contiguas unhas a outras, cando dito conxunto quede completamente delimitado exteriormente por espazos libres públicos, ou no seu caso, polo límite de clasificación do solo.

ARTIGO 3.1.12.- PATIO

Considérase patio todo espazo libre rodeado teórica ou realmente de edificación. poderán ser:

a) **Patio de Rueiro:** é o espazo definido ao interior do rueiro pola liña de edificación interior na planta de piso.

b) **Patio de Parcela:** é o espazo libre situado dentro da parcela edificable.

As dimensións dos patios axustaranse ao disposto nas NHV-2010.

ARTIGO 3.1.13.- DENSIDADE DE VIVENDAS

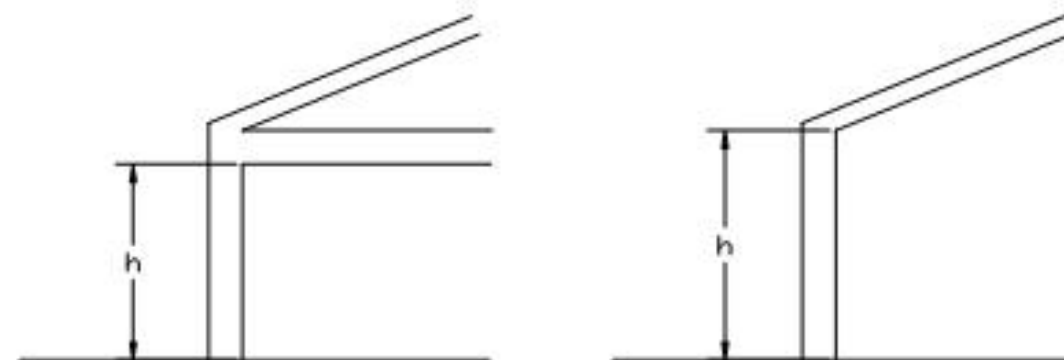
É o número de unidades por hectárea que poden constituírse en cada zona de referencia.

ARTIGO 3.1.14.- ALTURA DA EDIFICACIÓN

A altura da edificación é a dimensión vertical dun edificio. Dita dimensión poderá expresarse nas seguintes unidades de medida.

a) Pola distancia vertical en metros, medida desde a rasante á que da fronte a edificación, ata a cara inferior do último forxado construído. Cando se prescinda de construír o último forxado, a medición farase ata a aresta de intersección entre a cara interior do forxado de cuberta e a cara interior do muro de peche. A medición realizarase no punto medio da fachada.

b) Polo número total de plantas que inclúe todas as plantas a partir da rasante do terreo e nos casos que se establezan nas condicións xerais de volume, a planta semisoto.



ARTIGO 3.1.15.- ALTURA MÁXIMA DA EDIFICACIÓN

É aquela que non pode superarse coa edificación. Virá expresada en metros e/ou en número de plantas e respectaranse ambas.

ARTIGO 3.1.16.- ALTURA DE PISOS E CUBERTA

1.- ALTURA DE PISOS:

Distancia entre as caras inferiores de dous forxados consecutivos.

2.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Distancia existente dende a superficie do pavimento acabado ata a superficie inferior do teito da planta correspondente.

3.- ALTURA DE CUBERTA:

É a distancia vertical entre a cara superior do último forxado construído e a liña de cumieira.

ARTIGO 3.1.17.- PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

a) É aquela que ten o teito debaixo da rasante do terreo en todos os seus puntos de contacto.

Para o caso de tipoloxía de vivenda unifamiliar ou edificacións illadas en solo rústico, terá a consideración de planta soto aquela que non cumpre a condición anterior estritamente como consecuencia de practicar a abertura e rampla exterior de acceso.

b) A planta soto computará edificabilidade, agás si se destina a uso de aparcadoiro ou instalacións técnicas ao servizo do edificio, como calefacción, electricidade, cuarto do lixo ou análogas.

2.- PLANTA DE SEMISOTO:

a) Terá esta consideración aquela planta do edificio que cumpre as dúas condicións seguintes:

- O solo encóntrase baixo a rasante a unha distancia maior de 1,20 metros.
- O teito encóntrase por encima da rasante a unha distancia menor ou igual a 1,00 metro.

b) A planta semisoto computará edificabilidade en todos os casos.

3.- PLANTA BAIXA:

a) Terá esta consideración aquela planta inferior do edificio que cumpre a condición seguinte:

- O teito encóntrase a unha distancia superior a 1,00 metro por encima da rasante.

b) Si pola configuración do terreo, as condicións antes indicadas varían ao longo da liña de edificación exterior, a cualificación de soto, semisoto e planta baixa adoptaranse nas plantas que nese caso as cumbran.

c) A planta baixa computará edificabilidade en todos os casos.

4.- PLANTA PISO:

a) Cada unha das sucesivas plantas situadas por riba da planta baixa.

b) As plantas de piso computarán edificabilidade en todos os casos.

ARTIGO 3.1.18.- EDIFICIO EXENTO

É aquel que está illado e separado totalmente de outras construcións por espazos libres.

CAPITULO 2 - CONDICIÓN XERAIS QUE DEBEN CUMPRIR AS PARCELAS E EDIFICIOS

ARTIGO 3.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

As condicións establecidas neste capítulo definen os parámetros os que se deben suxeitar as dimensións de calquera edificación, sexan obras de nova planta, ampliación ou reforma, así como a maneira de medir e aplicar estas limitacións.

Estas condicións xerais estarán supeditadas sempre ás particulares de cada Ordenanza e Norma específica, desenvolvidas nos Títulos VI, VII VIII e IX deste Plan Xeral.

ARTIGO 3.2.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1.- Para a medición de alturas establécense dous tipos de unidades: distancia vertical e nº de plantas. Cando as Ordenanzas e Normas específicas sinalan ambos tipos, respectaranse conxuntamente as dúas.

2.- A medición realizarase na vertical do punto medio da liña de fachada e salvo indicación expresa en calquera das Ordenanzas e Normas Particulares, as alturas máximas en relación co número de plantas, serán as seguintes:

Planta baixa:	4 metros.
Planta baixa + Planta piso:	7,30 metros.
Planta baixa + 2 plantas:	10,60 metros.
Planta baixa + 3 plantas:	13,90 metros.
Planta baixa + 4 plantas:	17,20 metros.
Planta baixa + 5 plantas:	20,50 metros.

A efectos de medición da altura polo nº de plantas contabilizarán as plantas piso e a planta baixa, así como calquera planta semisoterrada cando o seu teito se atope a máis de 1,00 metro por encima da rasante do terreo en calquera dos seus puntos.

3.- Medición de alturas en edificios con fronte a vías en pendente.

As alturas tomaranse na vertical do punto medio da liña de fachada, non podendo haber nos extremos desta variacións superiores a 1,2 metros da altura máxima permitida, debendo, neste caso, graduarse a construción adaptándose ao perfil da vía, de forma que cada tramo de fachada cumpra con estas limitacións.

4.-Medición de alturas en edificación illada ou exenta.

A altura máxima deberá cumprirse en calquera punto das fachadas e medirase a partir da rasante do terreo en contacto coa edificación. Salvo especificacións en contra nas Ordenanzas e Normas Particulares de cada zona.

ARTIGO 3.2.3.- ALTURA DE PLANTAS DA EDIFICACIÓN

1.- PLANTA SOTO:

- A altura libre da planta soto non será inferior a 2,30 metros.
- Terá ventilación dabondo.
- Os sotos non serán habitables, podéndose utilizar como almacéns, aparcadoiros, cuartos de instalacións da vivenda. Poderá ter usos comerciais segundo se determine no presente Plan Xeral.

2.- PLANTA SEMISOTO:

- Cumprirán as condicións dos apartados b) e c) anteriores, mais poderán ser habitables en tanto que cumpran a normativa de habitabilidade.
- A altura libre non será inferior a 2,30 metros nin superior a 3,60 metros.

3.- PLANTA BAIXA:

- A altura libre da planta baixa non será superior a 4 metros.
- Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa. O uso de vivenda estará condicionado a que o solo desta planta, na parte destinada a este uso, estea situado como mínimo, a 0,30 metros sobre a rasante da rúa á que de fronte.

4.- PLANTA PISO:

- É a planta situada por riba da planta baixa.
- Poderá destinarse aos usos que se establecen na presente normativa.

5.- PLANTA BAIXO CUBERTA:

- É a parte da edificación existente entre o forxado que forma teito da última planta de piso e a cuberta.
- Cumprirá as condicións que se indican no artigo seguinte.

ARTIGO 3.2.4.- CONSTRUCCIÓN PERMITIDAS POR ENCIMA DA ALTURA MÁXIMA. FORMA DA CUBERTA

1.- XENERALIDADES:

Agás indicación expresa nas ordenanzas particulares, as construcións e instalacións autorizables por riba da altura máxima, así como a forma e materiais para a realización da cuberta, serán as que a continuación se detallan.

Como norma xeral, as cubertas deberán adaptarse na súa configuración básica ás existentes e predominantes de cada zona xeográfica, en virtude de factores como a climatoloxía, a tradición construtiva, a evolución das técnicas construtivas e mesmo a busca da sostibilidade ambiental., con todo, a presente ordenanza trata de corrixir a tendencia dos últimos anos de construír as cubertas con excesiva pendente e con elementos e materiais que non son propios dos asentamentos tradicionais, os costumes construtivos e as tipoloxías preexistentes.

A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldóns arrincarán desde o último forxado, en punta de voo se estivese permitido, cunha inclinación non superior a 35° sesaxesimais, non podendo exceder a altura do cumieira en mais de 4,10 metros desde cara superior do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen acaneos nin resaltes innecesarios, a excepción dos elementos de instalacións como antenas, pararraios, chemineas ou caixa do elevador.

Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación o cumprimento dos códigos de edificación e normas de habitabilidade ou actividade.

En función do uso e a situación da construción establécense as seguintes condicións:

2.- CUBERTAS INTEGRADAS NO MEDIO RURAL:

Os edificios e instalacións en terreos clasificados como núcleo rural e solo rústico terán unha cuberta realizada con materiais cuxa textura e cor se integren no medio rural circundante. Admitiranse como materiais de cuberta, a parte da tella, metais que co tempo adquiren unha pátina sen brillo, como o cobre ou o zinc, ou calquera outro material novidoso, sempre que o seu emprego responda ao rigor arquitectónico e ao respecto e integración no entorno. De optar por unha cuberta plana, o acabado final será axardinado, de grava solta ou pavimento cerámico, pétreo ou de madeira. Prohíbese o emprego de materiais con resultado que semelle imaxes da tradición foránea, así como de materiais metálicos de pátina brillante.

Prohíbese a construción de bufardas e mansardas.

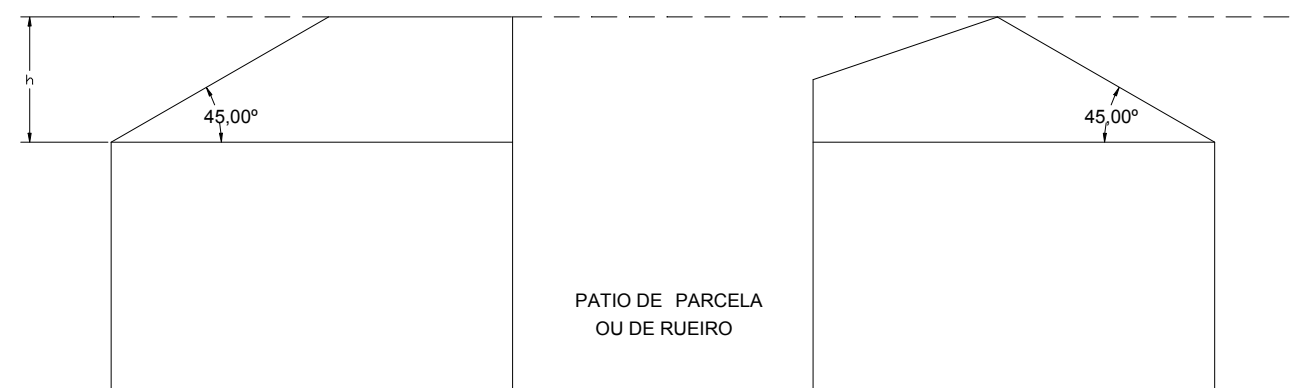
Permítese as fiestras, que poderán ser practicables, niveladas co plano de cuberta.

3.- CUBERTAS EN SOLO URBANO:

As cubertas dos edificios a construír en terreos clasificados como solo urbano deberán cumprir as condicións xerais expresadas no apartado 1.

Na procura de que o volume da caixa de ascensor non sobresaia do plano de cuberta, poderán proxectarse cubertas con sección transversal asimétrica. Neste caso a vertente que arrinca da fachada cuadrante coa aliñación exterior terá unha inclinación non maior de 45° sesaxesimais.

As vertentes de cuberta que verten cara patios de parcela ou de rueiro partindo do punto de cumieira, poderán ter calquera inclinación. Esta disposición unicamente será aplicable no caso de que o patio non sexa visible dende a rúa.



Os edificios afectados pola ordenanza de tipoloxía de vivenda unifamiliar terán unha cuberta construída segundo as directrices descritas no apartado 1.

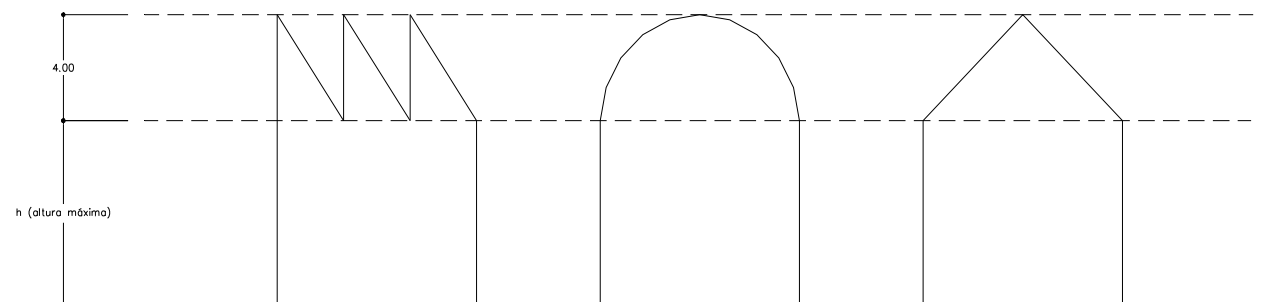
En solo urbano permítense a construción de bufardas. A súa única finalidade será a de mellorar as condicións de habitabilidade das estancias no baixo cuberta. Por cada vertente ou plano de cuberta só se permite ocupar un 20% da súa superficie con este tipo de elemento. Terán unha anchura ou fronte máximo de 1,80 metros e a separación mínima entre eles será de 3,00 metros. Situaranse suficientemente separados dos bordes das vertentes de cuberta de maneira que non se entorpeza o encontro entre estes, e cunha separación mínima de 2,00 metros a lindeiros e respectarán unha separación mínima de 2,00 metros a lindeiros con outras propiedades.

4.- CUBERTAS EN ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL:

Nos ámbitos de solo urbanizable de uso global industrial e comercial, o deseño da cuberta tanto na súa forma como nos seus materiais de acabado, será libre.

Establécese a limitación de non poder superar en máis de 4,10 m a altura máxima permitida polos elementos que configuran a cuberta.

De forma puntual, e xustificando a singularidade da instalación, se poderán autorizar maiores alturas. Baixo este suposto de excepcionalidade admítense elementos das instalacións necesarios para garantir a seguridade, reducir as afeccións de emisións a atmosfera, etc., sen superar o dobre da altura máxima permitida que fixe a ordenanza respectiva.



ARTIGO 3.2.5.- CORPOS VOADOS PECHADOS

- 1.-Enténdese por corpo voado aquel que se sitúa fóra da aliñación e, polo tanto, se proxecta sobre o espazo público, xa sexa rúa, praza ou zona verde.
- 2.-Todo corpo voado terá a súa razón de ser en motivos de eficiencia enerxética e na mellora do confort térmico do edificio baixo criterios bioclimáticos.
- 3.-A dimensión do voo, medida perpendicular á fachada, non será superior a 1,00 m e respectará unha altura libre mínima de 4,00 m entre a rasante da rúa (beirarrúa ou elemento máis desfavorable) e o teito terminado.
- 4.-Non se permiten corpos voados pechados nas rúas con ancho inferior a 6,00 m.
- 5.-Os corpos voados pechados deberán recuarse un mínimo de 1,00 m da edificación lindeira.

- 6.- Todo corpo voado pechado computará edificabilidade.
- 7.- Non son obxecto de regulamentación neste artigo os corpos voados dentro da parcela edificable, os cales se permiten no marco do cumprimento das Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).
- 8.- En ningún caso admitiranse corpos voados que excedan a liña límite de edificación definida no Plan ou na lexislación sectorial que regule o uso e defensa do dominio público.

ARTIGO 3.2.6.- CHAFRÁNS

Será obrigatoria a realización de chafráns cando así o establezan e quede sinalado nos correspondentes Planos de Ordenación dos núcleos urbanos a escala 1/2.000.

Establécense dous tipos de chafráns:

- En liña de edificación ou aliñación, cando ambas son coincidentes.
- En liña de peche ou aliñación, cando a edificación se recúa.

Chafrán de edificación:

En edificios en esquina nos que a liña de edificación sexa coincidente coa aliñación, establecerase un chafrán cunhas dimensións mínimas que serán as determinadas por un segmento nos que os extremos estarán a 3,00 metros do punto de intersección das aliñacións, cun mínimo de fronte de chafrán de 3,00 metros. Este chafrán manterase en toda a altura da edificación.

Chafrán de peche de parcela:

Nos muros de peche, cando debido á ordenanza de aplicación deba establecerse un recuamento, realizarase un chafrán no que a construción xeométrica virá dada mediante a unión das aliñacións cun radio de xiro de 3,00 metros. En casos concretos os Planos de Ordenación poderán establecer maior radio de xiro, establecendo para isto unha medida determinada.

ARTIGO 3.2.7.- BALCÓNS. TERRAZAS. ENTRANTES E SAÍNTES.

- 1.- Permítense balcóns, terrazas e entrantes nas fachadas dos edificios así como saíntes tipo cornixas ou aleiros.
- 2.- Con carácter xeral as cornixas e aleiros non poderán sobresaír máis de 0,40 m do plano da fachada.
Cando se trate de aleiros de cuberta e, sempre en rúas de ancho superior a 6,00 m., poderán sobresaír o equivalente ao que sobresaían os corpos voados pechados máis 15 cm para aloxar a recollida de pluviais.
Previa xustificación baseada en criterios bioclimáticos ou eficiencia enerxética, admítense cornixas, aleiros ou outro tipo de planos saíntes de fachada que, en ningún caso, excederán de 1,00 m medidos perpendicularmente á fachada.

3.- Admítense balcóns e saíntes de terrazas sempre que non se adianten máis de 0,30 m para rúas de ata 10,00 m e 0,80 m para rúas de largo maior de 10,00 m.

Estes elementos deberán recuarse un mínimo de 1,50 m da edificación lindeira.

4.- Admítense os entrantes ou recuamentos en plano de fachada nos termos expresados no punto I.B.1.1. das Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

ARTIGO 3.2.8.- SERVIDUME DE PASO

Estarase ao disposto no ordenamento civil.

Sempre que sexa posible farase o procedemento de normalización de fincas ao obxecto de suprimir servidumes e regularizar fincas en solo urbano.

ARTIGO 3.2.9.- CONDICIÓNES ESPECÍFICAS DOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVENDA

Os edificios destinados a vivenda ademais de cumprir coas condicións citadas nos artigos anteriores, cumprarán coas determinacións do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade das Vivendas de Galicia (NHV-2010).

ARTIGO 3.2.10.- ACCESIBILIDADE PARA MINUSVÁLIDOS NOS EDIFICIOS

Nos edificios de nova planta, tanto públicos como privados, así como en toda obra de urbanización, deberán cumprirse as disposicións que sobre esta materia contén a Lei 8/97 de Promoción da Accesibilidade e Supresión de Barreiras, o Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia (D. 35/2000, do 28 de xaneiro), así como a *Orden VIV/561/2010*, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados.

ARTIGO 3.2.11.- ANEXOS OU EDIFICACIÓNS COMPLEMENTARIAS

Entenderase como anexo ou edificación complementaria aquela que alberga os usos complementarios ou auxiliares ao uso principal da edificación e dispónse acaroada ou illada da edificación principal. O acceso é independente dende o exterior.

No medio rural este tipo de edificación ten especial significación pois constitúe unha parte inherente dos asentamentos e de relación de estes co medio natural e produtivo.

Como norma xeral, os anexos só poderán destinarse a usos complementarios á actividade principal do edificio.

Poderán construírse anexos separados da edificación principal, neste caso deberá separarse un mínimo de 4,00 metros.

Os anexos separados da edificación principal poderán acaroarse aos lindes con outras parcelas, cando ningún elemento da construción supere a altura de 3,00 metros. De exceder esta altura, será obrigatorio cumprir os recuamentos establecidos por cada ordenanza. En ningún caso a altura máxima da edificación complementaria será maior de 4,00 metros, e a súa cuberta cumprirá as condicións xerais e particulares que lle sexan de aplicación.

Todo anexo computará edificabilidade ou ocupación nos mesmos termos que a edificación principal, consonte os parámetros establecidos en cada ordenanza.

ARTIGO 3.2.12.- CONDICIÓNES DOS PECHES

Como norma xeral, permítese a construción de elementos de peche de fincas. Estes estarán realizados conforme á natureza e destino da finca; neste sentido, namentres unha finca non se encuentre edificada solo se permite o seu peche mediante vexetación ou elementos lixeiros tipo malla metálica, ou similar, sobre postes.

En terreos clasificados como solo urbano e de núcleo rural, permítese unha altura máxima de peche de obra con característica opaca de 1,50 metros. Por riba desta altura o peche será vexetal ou tipo malla metálica ata unha altura máxima de 2,50 metros. Dita determinación será aplicable nos documentos de ordenación do solo urbanizable.

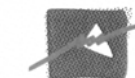
En terreos clasificados de solo rústico os peches ou valados serán preferentemente vexetais, mais admítense cerramentos de malla ou opacos de fábrica sen superar a altura de 1 metros, agás en parcelas edificadas, onde poderán acadar a altura de 1,50 metros.

Aos efectos do parágrafo anterior, a opción de pechar mediante vexetación implicará a elección de especies vexetais de uso tradicional ou naturalizadas dende antigo (loureiro, sabugueiro, buxo, especies da ripisilva, etc.) garantas da necesaria integración paisaxística, prohibíndose o emprego de especies foráneas exóticas, invasoras ou aquelas que rompen a harmonía da paisaxe. En caso de construción de peches de obra, estes realizaranse con materiais, técnicas e acabados tradicionais ou, caso de facelos mediante materiais e técnicas actuais, haberá que xustificar a súa correcta integración paisaxística mesmo o acabado digno.

Os peches de fábrica de carácter tradicional (muros de cachotería, valados) que non cumpran as condicións anteriormente descritas, quedarán sempre dentro da ordenación e serán obxecto de conservación a non ser que queden afectados por algunha determinación contraria no presente Plan.

Se por causa fortuíta ou como consecuencia da falta de mantemento se desfixera un muro de fábrica de carácter tradicional, o propietario ou propietaria ten a obriga de repoñelo nas condicións orixinais, a non ser que exista determinación contraria no presente Plan.

Os peches que dean fronte a estradas de titularidade supramunicipal estarán condicionados ás determinacións que impoña o organismo e as limitacións particulares que se definen no Anexo a esta Normativa.



ARTIGO 3.2.13.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN E DE ADAPTACIÓN AO AMBIENTE

Os edificios, construcións e instalacións deberán responder a solucións construtivas, estéticas e de relación co seu entorno de calidade. A estes efectos estarase ao disposto no artigo 104 da Lei 9/2002.

Os edificios deberán implantarse no terreo de xeito que se integren na morfoloxía ou topografía, sen realizar grandes transformacións ou alteracións negativas e, polo tanto, cos movementos de terra estritamente precisos para acomodar o edificio e ordenar, se fose o caso, a parcela.

Con carácter xeral, a escala, volume, forma, os materiais de acabado e as cores, deberán ser sensibles ao lugar en base a unha proposta arquitectónica meditada. A memoria do proxecto constitúe o elemento axeitado onde expor a xustificación de dita proposta. Esta cautela será especialmente tida en conta nos contornos de protección e respecto dos elementos que integran o Catálogo de Patrimonio, así como nas áreas do territorio de alta exposición visual, consonte ao reflectido no plano de información IM-17 "Valores y potencialidades, fragilidade e riscos".

Poderán admitirse intervencións novidosas, no caso de que presenten solucións de especial calidade arquitectónica e creativa, sempre que estean debidamente xustificadas en canto á integración e harmonización co núcleo e o medio no que se atope.

En solo de núcleo rural e solo rústico prohíbese expresamente a construción de paredes medianeiras, a non ser que veña determinado pola existencia doutra que sexa necesario ocultar. Así mesmo non se permitirán paredes cegas de aparencia estética similar ás paredes medianeiras ou de calidade estética secundaria. Nestas clases de solo todos os peches exteriores serán tratados co mesmo nivel de calidade dentro do contexto da proposta arquitectónica que defina o proxecto.

En solo urbano consolidado, cando se trate de ordenacións que permitan a edificación acaroadada conformando rueiros ou continuos edificadas, coidarase especialmente o tratamento de paredes medianeiras que queden á vista por non estar edificado o soar lindeiro. Terán un acabado digno e de suficiente calidade construtiva. Prohíbese expresamente deixar o ladrillo visto sen revestir e pintar, o uso de chapa ondulada, ou deixar o material de illamento á vista. Prohíbese usar a parede medianeira como soporte para publicidade.

En solo urbano non consolidado ou urbanizable quedará garantida a ausencia de paredes medianeiras á vista mediante a execución simultánea de cada rueiro. Os plans fixarán prazos de edificación que impidan a permanencia de medianeiras por un tempo superior a un ano.

Co obxecto de procurar edificios con escuadras razoables, estarase ao disposto no artigo 1.4.5. da presente Normativa sobre normalización e regularización de fincas.

ARTIGO 3.2.14.- AFORRO E EFICIENCIA ENERXÉTICA

O Concello velará polo cumprimento de canta normativa sexa de aplicación en aras de acadar as maiores cotas de aforro e eficiencia enerxética nos edificios e nas urbanizacións.

Para as novas edificacións e os novos desenvolvementos urbanísticos terase en conta a "Guía para a selección do equipamento e o deseño de edificios con criterios enerxéticos", elaborada polo Instituto Enerxético de Galicia (INEGA).

TITULO IV: DEFINIÇÃO E CLASIFICACIÓN DOS USOS. NORMAS REGULADORAS

CAPITULO 1 - DISPOSICIÓN XERAIS

ARTIGO 4.1.1.- XENERALIDADES

- 1.- As Normas de uso, regulan as diferentes utilización dos terreos e as edificacións segundo a actividade que neles se desenvolva. Estas Normas serán de aplicación tanto nas obras de nova planta como nas de ampliación e reforma.
- 2.- A regulación dos usos, de acordo coa zonificación establecida, realízase mediante os seguintes tipos de usos:
 - a) USO PRINCIPAL.- É aquel que predomina nun ámbito concreto por selo de implantación maioritaria no mesmo. En virtude da escala territorial á cal se refire, subdivídese en uso global ou uso pomenorizado.

O uso global refírese a ámbitos territoriais da estrutura xeral e orgánica municipal. O Plan Xeral establece catro usos globais: residencial, industrial, terciario e dotacional de sistema xeral de espazo libre. Ademais, para que un determinado ámbito do territorio poda asumir a cualificación de uso global residencial, industrial ou terciario deberá acoller como mínimo o 51% do aproveitamento lucrativo do uso global referenciado.

O uso pomenorizado refírese a ámbitos da ordenación pomenorizada.
 - b) USO ASOCIADO.- É aquel que a súa propia natureza vincúlao ao uso principal, completándoo, enriquecéndoo e necesitándose un ao outro. É por isto que as correspondentes ordenanzas da zona obviarán o uso asociado, pois sobreenténdese que se trata dun uso que pode e debe coexistir co uso principal. No Anexo I a esta Normativa preséntase unha táboa de usos asociados.
 - c) USO PERMITIDO.- É aquel que pode coexistir co uso principal ou ser alternativo ao uso pomenorizado nun ámbito concreto por non ser incompatible con el.

Para o caso do solo urbano e urbanizable considerarase que un uso é permitido cando así se estableza na Táboa de Compatibilidade de Usos do Anexo I.

Porén, o Concello, previo informe técnico municipal, poderá desautorizar un uso compatible se se observase que a súa autorización fose producir problemas de tráfico, inseguridade cidadán ou molestias graves á cidadanía como consecuencia da actividade en cuestión.

Para o caso do solo rústico entenderase que un uso é permitido cando sexa compatible coa protección de cada categoría de solo rústico, sen prexuízo da esixencia de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Considerarase que un uso é permitido cando así se estableza nas respectivas ordenanzas do solo rústico e de núcleo rural.

- d) USO PROHIBIDO.- É aquel que pola súa natureza non pode convivir e polo tanto non pode autorizarse no mesmo ámbito onde opera un uso principal determinado. Considérase que un uso é prohibido cando non reúne a condición de permitido ou autorizable.

Para o caso do solo rústico son aqueles incompatibles coa protección de cada categoría de solo ou que impliquen un resgo relevante do deterioro dos valores protexidos.
 - e) USO PROVISIONAL.- É aquel que poderá establecerse de maneira temporal por non dificultar a execución do presente Plan Xeral.

Estes usos poderán autorizarse seguindo os requisitos e condicións sinalados no art. 102 da Lei 9/2002.
 - f) USO AUTORIZABLE.- É aquel que, en solo rústico, está suxeito á autorización da Administración Autonómica, previamente á licenza urbanística municipal e nos que deban valorarse en cada caso as circunstancias que xustifiquen a súa autorización, coas cautelas que procedan.
 - g) USO COMPATIBLE.- É aquel que, en solo rústico e no ámbito de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral, precisa na súa tramitación o correspondente informe preceptivo do organismo competente en materia de ordenación do territorio e paisaxe, que valorará, en cada caso, as circunstancias que xustifiquen a súa implantación, coas cautelas que procedan en atención ás particularidades de cada área definida polo citado Plan.
- 3.- A regulación dos usos atendendo a súa propia natureza, realízase mediante a seguinte clasificación:
 - Uso Residencial
 - Espazo libre
 - Uso Industrial
 - Uso Terciario
 - Réxime especial no solo rústico

No Capítulo seguinte defínense de maneira pomenorizada cada un deles.
 - 4.- As condicións particulares que deben cumprir os distintos usos expóñense a continuación, sen prexuízo daquelas outras derivadas da normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidade, seguridade, actividades molestas ou insalubres, protección do dominio público, etc.

CAPITULO 2 - CLASIFICACIÓN DE USOS.

ARTIGO 4.2.1.- USO RESIDENCIAL

1.- DEFINICIÓN:

É aquel que se desenvolve nunha parte ou na totalidade dun edificio, asumindo as funcións de residencia de persoas ou familias.

2.- CATEGORÍAS:

En función do réxime de propiedade e a tipoloxía edificatoria asociada, establécense catro categorías:

- a) Categoría 1ª: Vivenda Unifamiliar. É aquela que situada en parcela independente, está destinada á residencia ou habitación dun núcleo familiar. A vivenda ou parcela presenta un acceso exclusivo e independente dende a vía pública. Admítense nesta categoría o réxime de propiedade horizontal previsto na lexislación sectorial para os complexos inmobiliarios privados, sempre que quede garantida a titularidade independente da parcela e o seu acceso dende o sistema viario público.
- b) Categoría 2ª: Vivenda Plurifamiliar. Comprende o edificio destinado á residencia de varias familias, existindo unha división da propiedade horizontal e presentando un acceso común ás propiedades dende o espazo público exterior.
- c) Categoría 3ª: Residencia Colectiva. É o edificio destinado á residencia de persoas ou familias en réxime de aloxamento xa sexa de tipo social, en aluguer, etc. como residencias de estudantes, asilos, etc. O edificio estará representado por unha única entidade titular.
- d) Categoría 4ª: Vivenda para o garda. Constitúe a vivenda destinada a albergar o vixilante ou conserxe encargado da custodia dun edificio destinado a un determinado uso. A superficie da vivenda non excederá de 100 m² construídos.

3.- CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE VIVENDA:

As edificacións destinadas a vivenda cumpriran as condicións de habitabilidade do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia NHV-2010.

No senso do cumprimento do artigo 48.1 da Lei 9/2002, prohíbense as pezas vivadeiras da vivenda en plantas soto e semisoto, as cales, de existir, quedarán reservadas para as funcións non vivadeiras tales como almacéns ou rochos, adegas, cuartos de instalacións, etc.

Establécense a obriga da reserva na parcela ou edificio dunha praza de aparcamento por cada 100 m² edificables ou por cada vivenda, quedando eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios en parcelas cuxa superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento en planta baixo rasante coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade e tampouco dispoñan de espazo na parcela. Exímese así mesmo nos casos en que a prioridade sexa a protección do patrimonio histórico ou a protección topolóxica derivada da aplicación de ordenanzas do Plan.

4.- CONDICIÓN PARTICULARES PARA O USO DE RESIDENCIA COLECTIVA:

Cando a residencia colectiva preste un servizo social recoñecido nas áreas de actuación previstas no artigo 5 da Lei 4/1993, deberá cumprir os requisitos hixiénicos e de habitabilidade expostos no Decreto 243/1995, do 28 de xullo, polo que se regula o réxime de autorización e acreditación de centros de servizos sociais ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En particular, as residencias destinadas a persoas maiores deberán axustarse á Orden do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir o centros de atención a persoas maiores ou en calquera caso a norma que a substitúa.

En calquera caso, toda residencia colectiva deberá cumprir como mínimo as condicións das NHV-2010.

Establécense a obriga da reserva na parcela ou edificio dunha praza de aparcamento por cada praza de residente, quedando eximidos do cumprimento íntegro do antedito estándar aqueles edificios en parcelas cuxa superficie impida a realización dun garaxe-aparcamento coas condicións mínimas esixidas de seguridade e accesibilidade.

ARTIGO 4.2.2.- USO DE ESPAZO LIBRE

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de lecer ao aire libre que se desenvolven sobre o terreo ou ben sobre edificios, xerando espazos verdes ou axardinados, prazas ou espazos urbanos co fin de mellorar o contacto coa natureza e o exterior.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Comprende os espazos libres privados e asociados a edificios ou instalacións doutros usos como xardíns, hortas de carácter familiar, etc. Son os espazos que quedan libres cando, en aplicación dunha determinada ordenanza zonal, non é posible ocupar a totalidade da parcela.

Categoría 2ª.- Son os espazos libres de titularidade pública ou privada que pola súa transcendencia son considerados como Sistema polo presente Plan Xeral.

3.- CONDICIÓN:

- a) En categoría 1ª establécense a condición básica de mantelos en condicións hixiénicas, de salubridade e de ornato minimamente aceptables.
Será de aplicación, polo tanto, a normativa sectorial en materia medioambiental e de almacenamento de residuos.
- b) En categoría 2ª serán de aplicación as condicións establecidas no Título II da presente Normativa para o Sistema de Espazos Libres.

ARTIGO 4.2.3.- USO INDUSTRIAL

1.- DEFINICIÓN:

- a) A efectos deste Plan Xeral, defínese como uso industrial o correspondente aos establecementos dedicados ao conxunto de operacións necesarias para a obtención e transformación de primeiras materias, así como a súa preparación para posteriores transformacións, incluso envasado, transporte e distribución.

- b) Tamén se inclúen neste uso os almacéns, tanto anexos como independentes, das instalacións industriais definidas no punto anterior, comprendendo como tales os espazos destinados a garda, conservación e distribución de produtos naturais, material primas ou artigos manufacturados, con subministro exclusivo a comerciantes maioristas, instaladores, fabricantes e distribuidores, e en xeral aos almacéns sen servizo de venda directa ao público.
- c) Tamén se inclúen os talleres de reparación mecánica e chapistería do automóbil, (non así os de mantemento, entretemo e limpeza).

2.- CLASIFICACIÓN:

A) A EFECTOS DE REGULACIÓN DO USO INDUSTRIAL, CLASIFÍCANSE AS INDUSTRIAS ATENDENDO AOS SEGUINTE CRITERIOS:

- A.1.- Polas molestias, efectos nocivos sobre a saúde e danos ou alteracións que podan ocasionar sobre o medio ambiente.
- A.2.- Polo entorno no que estean situadas.
- No caso a.1, clasifícanse en cinco categorías e no a.2, establécense seis situacións.

B) CATEGORÍAS:

1ª Categoría: actividade compatible coa vivenda no mesmo continente edificatorio.

Comprende aquelas actividades, non molestas para a vivenda, como talleres, laboratorios ou pequenas industrias, utilizando máquinas ou utensilios movidos a man ou por motores de pequena potencia, que non transmiten molestias ao exterior e que non producen ruídos nin emanacións ou perigos especiais, ata unha superficie máxima de 150 m². Inclúese tamén nesta categoría os almacéns con superficie máxima de 200 m².

2ª Categoría: actividade compatible coa vivenda en zonas residenciais, pero non no mesmo edificio.

Comprende aquelas actividades, compatibles coa vivenda, como talleres ou industrias que polas súas características non molestan por desprendemento de gases, po, ou dean lugar a ruídos ou vibracións que podan ser causa de molestias para a veciñanza. Inclúense tamén nesta categoría os almacéns cunha superficie máxima de 200 m².

3ª Categoría: actividade admitida en zonas mixtas onde xa existen implantacións industriais.

Comprende aquelas actividades que con ou sen adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas onde xa existen implantacións de uso industrial.

Inclúense nesta categoría as pequenas industrias que produzan algunhas molestias tolerables, pero que se poden permitir segundo a súa situación respecto á vivenda, sempre que polas súas características non produzan desprendementos de gases, po, cheiros, ruídos excesivos, vibracións ou acumulación de tráfico. Comprende tamén os almacéns coas mesmas limitacións que as fixadas para a industria.

Inclúese tamén nesta categoría os talleres de chapistería e pintura do automóbil e tamén os de reparación de vehículos de máis de 150 m².

4ª Categoría: actividade non admitida ao lado da vivenda, pero si lindeira con outros usos industriais.

Comprende as actividades incómodas, non admitidas ao lado da vivenda, pero si ao lado doutros usos industriais. Comprende a industria lixeira e a mediana que normalmente requiren localización en zonas industriais, pero que en circunstancias especiais e dentro duns límites de superficie, potencia, etc., poden admitirse próximas a zonas residenciais.

5ª Categoría: actividade non admitida en edificios contiguos a outros usos.

Comprende aquelas actividades de carácter especial polo seu tamaño, perigo, etc. Para a cualificación das actividades Molestas, Insalubres, Nocivas ou Perigosas, estarase ao disposto na lexislación sectorial vixente. Así mesmo, terase en conta a lexislación aplicable en materia de Protección do Medio Ambiente e Contaminación Acústica.

c) SITUACIÓNS.

Polo entorno no que están situados os establecementos industriais, establécense as seguintes situacións:

SITUACIÓN A

- a.- En planta de piso de edificio de vivendas.
- b.- En planta baixa con acceso a través de espazos comúns.

SITUACIÓN B

- a.- En planta baixa de edificio de vivenda con acceso directo e independente dende a vía pública.
- b.- Anexo a vivenda unifamiliar.

SITUACIÓN C

- a.- En naves ou edificios independentes en patios de ruevoiro ou parcelas interiores.

SITUACIÓN D

- a.- En edificios industriais entre medianeiras de edificios residenciais e con fachada á rúa.

SITUACIÓN E

- a.- Lindeira a edificios residenciais pero situada en edificios totalmente independentes sen contacto con edificacións residenciais.

SITUACIÓN F

- a.- En polígonos industriais creados especificamente para a actividade industrial. En solo rústico e lonxe de núcleos de poboación.

D) CADRO DE COMPATIBILIDADES.

No cadro seguinte sinálanse as compatibilidades das industrias en relación coa súa situación respecto á vivenda, da superficie máxima da industria (M2), e da intensidade máxima sonora (Decib.).

CATEGORÍAS	SITUACIÓN RESPECTO Á VIVENDA						
	A	B	C	D	E	F	
1ª	200	200					M2
2ª	NON	NON	400	400	400		M2
3ª	NON	NON	NON	NON	500		M2
4ª	NON	NON	NON	NON		Sen definir	M2
5ª	NON	NON	NON	NON	NON	Sen definir	M2.

3.-CONDICIÓN:

- a) Os locais industriais terán por cada posto de traballo unha superficie mínima de 5 m² e un volume mínimo de 30 m³.
- b) A iluminación e ventilación dos locais industriais poderá ser natural ou artificial. Si fose natural os ocos terán unha superficie non inferior a 1/8 da superficie na planta do local. Si fose artificial esixirase a presentación dun proxecto de iluminación e acondicionamento do aire, que debe ser aprobado polo Concello. Si as instalacións non se axustasen ao proxecto ou o seu funcionamento non fose o correcto, o Concello poderá acordar o peche total ou parcial do local.
- c) Aseos.- Os locais disporán de aseos independentes para os dous sexos, a razón dun retrete, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 obreiros ou fracción. A partir de 40 traballadores, esixirase vestiario con armarios e un número de duchas de acordo coa actividade.
- d) Os materiais empregados na construción dos locais terán que ser incombustibles e de características acústicas que eviten a emisión ao exterior do edificio de rúidos con intensidades superiores ás establecidas nas ordenanzas.
- e) As augas residuais serán sometidas a depuración previa ao vertido, sempre que o Concello o considere necesario.
- f) Si os residuos que produza calquera industria, polas súas características non puideran ser recollidos polo Servizo de Limpeza domiciliario, deberán ser trasladados directamente ao vertedoiro por conta do titular da actividade.
- g) As evacuación de gases, fumes, vapores, po, etc., realizarase nas condicións esixidas pola normativa vixente.
- h) Os locais estarán dotados de saídas de emerxencia e accesos especiais para salvamento, así como dous aparatos e instalacións para a prevención e extinción de incendios. Realizarase segundo as condicións esixidas pola normativa vixente.
- i) Aparcadoiros.- Por cada 100 m² construídos para uso industrial disporase no interior da parcela dun mínimo de 1 praza de aparcadoiro.
- j) As ordenanzas que se promulguen no sucesivo e respecto ao uso industrial, protección do medio ambiente e emisión de rúidos, vibracións, fumes e cheiros, consideraranse parte integrante do conxunto normativo do uso industrial, e serán de obrigado cumprimento.

ARTIGO 4.2.4.- USO TERCIARIO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades propias do sector terciario, caracterizadas pola prestación de servizos de distinta natureza como o comercio, a administración, financeiros, restauración e aloxamentos turísticos, etc.

Dado o amplo abanico de actividades posibles no uso terciario, establécense as seguintes clases:

ARTIGO 4.2.4.1.- USO COMERCIAL

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades que se desenvolven en locais abertos ao público destinados á venda de artigos ou a prestación de servizos persoais. Non inclúe o uso de restaurantes ou cafeterías, que se desenvolve noutro apartado.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Pequeno comercio, que se desenvolve en edificio destinado a outro uso principal. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público non superior a 200 m².

Categoría 2ª.- Mediano comercio. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 200 m² e inferior a 2.500 m², ou aquel que precisa dun edificio exclusivo.

Categoría 3ª.- Gran superficie comercial. Cunha superficie útil de exposición e venda ao público superior a 2.500 m² e gran afluencia de público.

Categoría 4ª.- Galerías comerciais compostas por pequenos comercios (*categoría primeira*) que en conxunto exceden de 200 m² de superficie útil de exposición e venda ao público e que responden á definición do artigo 23.2 da Lei 13/2010 do comercio interior de Galicia.

3.- CONDICIÓN:

- a) A zona destinada ao público no local terá unha superficie mínima de 6 m² e non poderá servir de único paso nin ter comunicación directa con ningunha vivenda.
- b) Os locais comerciais disporán dos servizos sanitarios que en cada caso esixa a normativa sectorial.
- c) A luz e a ventilación dos locais comerciais poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso os ocos de luz e ventilación deberá ter unha superficie total non inferior a un octavo da que teña a planta do local. Exceptúanse os locais exclusivamente destinados a almacéns, rochos ou corredores. No segundo caso, esixirase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire, que deberán ser aprobados polo Concello quedando estas instalacións sometidas a revisión antes de abrir o local e en calquera momento.
- d) Os comercios que se establezan en semisotos deberán ter entrada directa pola vía pública e o desnivel salvarase cumprindo a lexislación sectorial en materia de accesibilidade. A altura da porta de entrada ata a liña inferior do lintel terá unha dimensión mínima de dous metros e a altura libre do local non será inferior a tres metros.
- e) Os comercios que se establezan na planta baixa deberán telo seu acceso directo pola vía pública.
- f) Os comercios na planta primeira non poderán ser independentes dos da planta baixa e deberán telo seu acceso a través desta, mediante unha escaleira cómoda cun ancho mínimo de 1,50 metros.

- g) Os locais comerciais e os seus almacéns non poderán ter ningunha conexión directa con vivendas, caixa de escaleira de vivendas nin portal. Comunicarase por medio de habitación ou paso intermedio e a porta de saída será incombustible e inalterable ao lume.
- h) Disporá das saídas de emerxencia, accesos especiais para extinción de incendios, aparatos, instalacións e útiles que, en cada caso e de acordo coa natureza e características da actividade, sinale a Lexislación vixente sobre protección contra incendios.
- i) As estruturas da edificación serán adecuadamente resistentes ao lume e os materiais deberán ser de características que non permitan chegar ao exterior ruídos ou vibracións, estes niveis non excederán de 30 decibelios.
- j) Esixiranse as instalacións necesarias para garantir á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, cheiros, fumes, vibracións, etc.
- k) A partir dos 1.000 m² construídos dedicados a esta actividade disporase dunha praza de aparcadoiro por cada 100 m².
A partir dos 2.500 m² construídos en categoría terceira e destinado a alimentación, disporase dunha praza por cada 50 m².
En calquera caso, para as categorías 2^a, 3^a e 4^a esixirase unha praza de aparcadoiro por cada 20 m² de superficie útil de exposición e venda ao público.
- l) En xeral, será de aplicación nos locais de uso público o establecido pola normativa vixente.

ARTIGO 4.2.4.2.- USO OFICINAS E ADMINISTRATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Corresponde aos establecementos dedicados a usos administrativos ou burocráticos, de carácter público ou privado, así como a despachos profesionais.

2.- CLASIFICACIÓN:

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1^a: Oficinas e despachos profesionais anexas a outro uso principal.

Categoría 2^a: Oficinas e despachos independentes en plantas de edificios ou en edificios exclusivos.

3.- CONDICIÓN:

- a) Os locais destinados a oficinas terán unha superficie mínima de 6 m², por cada posto de traballo e un volume mínimo de 15 m³.
- b) Disporán dos seguintes servizos hixiénicos:
- Ata 100 m², un inodoro e un lavabo.
 - Por cada 100 m² ou fracción, aumentarase un inodoro.
 - A partir dos 200 m², os servizos instalaranse con enteira independencia para donas e cabaleiros, proporcionalmente ao número respectivo.
- c) As oficinas que se establezan en semisoto non poderán ser independentes do local inmediato superior, estando unido a este por escaleiras cun ancho mínimo de 1,00 metros, cando teñan utilización polo público.

- d) A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. Si soamente ten luz e ventilación natural os ocos de luz e ventilación deberán ter unha superficie total non inferior a 1/8 da que teña a planta do local.
- e) Por cada 100 m² dedicados a este uso en edificio non exclusivo, esixirase unha praza de aparcadoiro. En edificio exclusivo unha praza cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.3.- USO ALOXAMENTO TURÍSTICO

1.- DEFINICIÓN:

É aquel que se desenvolve en establecementos turísticos situados en un ou en varios edificios próximos, ou en parte deles, cuxa función é dar hospedaxe, con ánimo de lucro, ao público en xeral.

2.- GRUPOS E CATEGORÍAS:

Consonte á lei 7/2011, de 27 de outubro, do turismo de Galicia, os aloxamentos turísticos clasifícanse nos seguintes grupos:

- a) Establecementos hoteleiros.
- b) Apartamentos e vivendas turísticas.
- c) Campamentos de turismo
- d) Establecementos de turismo rural.
- e) Albergues turísticos.
- f) Calquera outro que se fixe regulamentariamente.

3.- CONDICIÓN:

Aos aloxamentos turístico seranlles de aplicación as esixencias contidas na normativa sectorial de edificación e vivenda no que atinxe ás condicións de salubridade e seguridade, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións establecidas regulamentariamente en materia de turismo.

Os aloxamentos turísticos deberán contar con ao menos unha praza de aparcamento por cada catro prazas de aloxamento. Dito estándar poderá ser reducido, ou incluso eximido, logo de xustificar no proxecto técnico correspondente a imposibilidade física motivada polas condicións da parcela e a ocupación da edificación nos casos que esta sexa existente.

ARTIGO 4.2.4.4.- USO ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

1.- DEFINICIÓN:

O uso de espectáculos públicos é aquel que se desenvolve en instalación, edificio ou recinto preparado para tal fin e onde existe aforo de público.

2.- CATEGORÍAS:

Conforme ao catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia (Decreto 292/2004, do 18 de novembro), establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª.- Espectáculos cinematográficos.

Categoría 2ª.- Espectáculos teatrais e musicais.

Categoría 3ª.- Espectáculos taurinos.

Categoría 4ª.- Espectáculos circenses

Categoría 5ª.- Espectáculos feirais

3.-CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de espectáculos públicos e de pública concorrencia, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as Categorias 1ª a 4ª reservárase unha praza de aparcamento por cada 10 localidades. Para a Categoría 5ª reservárase unha praza por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.5.- ACTIVIDADES RECREATIVAS, SOCIAIS E CULTURAI

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades de tipo recreativo, deportivo, lúdico, socio-cultural, etc., que se desenvolven en locais ou recintos de acceso público.

Aquelas instalacións, que pola súa natureza, deban localizarse en solo rústico, exclúense desta definición e son tratadas no apartado de Uso Rústico.

2.- CATEGORÍAS:

- Categoría 1ª.- Actividades culturais e sociais. Aquelas que se desenvolven en museos, bibliotecas, salas de exposicións, multiusos ou centros sociais, etc.
- Categoría 2ª.- Actividades recreativas destinadas aos menores de idade. Centros de ocio infantil, áreas de xogo en centros comerciais, salóns recreativos con aparellos de uso infantil, etc.
- Categoría 3ª.- Actividades deportivas, probas e competicións deportivas ou práctica de exercicio físico, que precisan de instalacións específicas e localizadas en edificios exclusivos. Estadios, pavillóns polideportivos, piscinas, ..., etc.
- Categoría 4ª.- Actividades deportivas ou práctica de exercicio físico que pode desenvolverse nunha parte dun edificio destinado a outro uso, como ximnasios, piscinas de acceso público, deportes de sala, etc.
- Categoría 5ª.- Parques de atraccións, parques temáticos, parques acuáticos.
- Categoría 6ª.- Actividades recreativas e de azar como bingos, casinos, salóns recreativos con aparellos de azar, locais de apostas, puntos de venda de lotaría, etc.
- Categoría 7ª.- Actividades de ocio e entretemento. Salas de festas, discotecas, salas de baile, pubs, karaokes, cibercafé ou establecementos de acceso restrinxido a adultos.

Categoría 8ª.- Restauración. Establecementos que prestan servizo de bebidas e comida, como restaurantes, bares, cafeterías, tablaos flamencos, locais de restauración vinculados a outros usos principais (aloxamento turístico, hospital, ...), etc.

Categoría 9ª.- Exhibicións de animais. Establecementos públicos destinados a exposicións de animais como zoolóxicos, acuarios e outros recintos similares.

3.- CONDICIÓN:

- a) Cumpriranse as condicións esixidas pola normativa sectorial de actividades recreativas, sociais e culturais, así como, se fose o caso, as normativas de industria e sanidade, ou calquera outra que fose de aplicación en materia de seguranza, accesibilidade, etc.
- b) Para as categorías 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, esta última se se trata de edificio exclusivo, se reservará unha praza de aparcamento por cada 100 m² construídos.

Para as categorías 5ª e 9ª reservárase unha praza por cada 200 m² de parcela.

ARTIGO 4.2.4.6.- USO DOCENTE - EDUCATIVO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de tipo escolar, pedagóxica e do ensino en xeral a todos os niveis, como centros escolares, garderías, academias, etc.

2.- CATEGORÍAS:

- Categoría 1ª.- Pequenos centros que poden desenvolver a súa actividade en zonas parciais de edificios destinados a outros usos onde a superficie non supera os 300 m².
- Categoría 2ª.- Centros de ensinanza que precisan dunhas instalacións exclusivas ou ben que cumpran a condición da categoría 1ª pero con superficie superior aos 300 m².

3.- CONDICIÓN:

- a) As construcións que desenvolvan este tipo de uso deberán axustarse ás determinacións de deseño e seguridade que estableza a normativa sectorial aplicable.
- b) As instalacións de categoría 2ª deberán dispor un mínimo dunha praza de aparcadoiro por cada 50 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.7.- USO SANITARIO, ASISTENCIAL, BELEZA E SAÚDE

1.- DEFINICIÓN:

Comprende as actividades que prestan un servizo sanitario y asistencial ás persoas, así como aquelas que teñen como finalidade o coidado e benestar do corpo.

Cando se trate dun uso asistencial que inclúa a residencia, estarase ao disposto tamén na definición, categoría e condicións de uso residencial.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría 1ª.- Centros ou establecementos de pequena entidade cuxa actividade pódese desenvolver nunha parte dun edificio destinado a outro uso sen xerar problemas de compatibilidade, tais como consultas, clínicas ou tratamentos médicos de especialidade, pequenas residencias asistenciais, salóns de beleza, solarium, spa, pilates, yoga, etc.

A superficie construída non superará os 300 m²

Categoría 2ª.- Centros de grande entidade ou cuxo desenvolvemento precisa de instalacións ou edificio específico tais como hospitais, residencias, balnearios ou centros de estética de grande entidade.

Cando se desenvolvan en edificio destinado a outro uso, a superficie construída non excederá de 500 m².

Categoría 3ª.- Consultorios, clínicas veterinarias, establecementos de beleza ou coidado ou residencias para animais de compañía.

Categoría 4ª.- Cemiterios, crematorios, tanatorios e velorios.

3.-CONDICIÓNS:

- a) Cumprir as determinacións establecidas pola normativa sectorial aplicable.
- b) Os centros pertencentes ás categorías 2ª e 4ª deberán dispor dunha praza de aparcamento cada 100 m² construídos.

ARTIGO 4.2.4.8.- USO RELIXIOSO

1.- DEFINICIÓN:

Comprende a actividade de culto, oración e meditación.

Inclúense nesta definición os cemiterios vinculados ás igrexas e congregacións.

2.- CONDICIÓNS:

- a) Cumprirán as determinacións esixidas na normativa sectorial aplicable.
- b) Os edificios con capacidade para fieis deberán ademais cumprir as condicións e normativa propia dos edificios con aforo.
- c) Os cemiterios parroquiais cumprirán as condicións definidas para o uso sanitario, así como a normativa de policía mortuoria.

ARTIGO 4.2.4.9.- USO GARAXE - APARCADOIRO

1.- DEFINICIÓN:

Denomínase garaxe-aparcadoiro aos locais ou lugares destinados á estancia de vehículos, para a súa garda ou custodia, mantemento, reparación, limpeza e abastecemento de combustible ou enerxía.

2.- CATEGORÍAS:

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: Garaxe-aparcadoiro en determinadas plantas dun edificio destinado a outros usos.

Categoría 2ª: Garaxe-aparcadoiro en parcela interior e espazos libres privados.

Categoría 3ª: Garaxe-aparcadoiro en edificio exclusivo.

Categoría 4ª: Estacións de servizo.

Categoría 5ª: Locais de mantemento, entretemo e limpeza de automóbiles.

3.- CONDICIÓNS:

a) Condicións xerais para os garaxes-aparcadoiros das categorías 1ª, 2ª e 3ª:

Serán de aplicación as condicións e esixencias definidas no Código Técnico da Edificación, así como cantas normativas e regulamentacións esixibles pola administración de industria e medio ambiente en relación ás condicións de seguridade, eficacia de instalacións, iluminación, ventilación, etc.

Tanto se se trata de uso garaxe vinculado ou complementario ao o uso principal residencial como complementario a outros usos previstos no Plan ou en edificio exclusivo, serán de aplicación as condicións contidas nas NHV-2010.

b) Condicións para as estacións e áreas de servizo:

Serán de aplicación as normas e regulamentacións que esixen as administracións de industria e medio ambiente.

Admítense dentro da presente categoría outros usos vinculados como locais de lavado, entretemo, aloxamentos turísticos -restauración, sempre que non superen os 200 m² construídos.

Deberanse reservar prazas de aparcamento considerando a demanda xerada por estes usos vinculados.

c) Condicións para os garaxes en categoría 5ª:

Cumprirán cantas disposicións se atopen vixentes en materia competencia das administracións de industria e medio ambiente.

Deberanse reservar dúas prazas de aparcamento por cada 50 m² construídos de local.

CAPITULO 3 – RÉXIME ESPECIAL PARA O SOLO RÚSTICO.

ARTIGO 4.3.1.- XENERALIDADES

Establécese en capítulo aparte a definición literal dos usos e actividades previstos na Lei 9/2002 para para solo rústico, mais na súa versión detallada e ampliada polo Plan de Ordenación do Litoral.

As definicións expostas nos artigos seguintes teñen un carácter aberto no senso de prevalecer as da lexislación urbanística, en caso da súa modificación, ou mesmo as da lexislación de ordenación do territorio, en caso da súa modificación ou aprobación de novos instrumentos de ordenación que incidan na regulamentación dos usos e actividades en solo rústico.

ARTIGO 4.3.2.- ACTIVIDADES E USOS NON CONSTRUTIVOS

1.-DEFINICIÓN:

Comprende aqueles usos e actividades que non precisan ningún tipo de construción permanente para seren desenvoltas.

2.-CATEGORÍAS:

Categoría A - Accións sobre o solo ou subsolo que impliquen movementos de terra tales como:

A1* . Dragaxes, defensa de ríos e rectificación de canles.

A2* . Realización de bancais, desmontes, recheos e outras análogas.

Categoría B - Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada dun día e actividades comerciais ambulantes:

B1* . Práctica de deportes organizados.

B2* . Acampada dun día e actividades comerciais ambulantes.

Categoría C - Actividades científicas, escolares e divulgativas.

Categoría D - Depósito de materiais, almacenamento e parques de maquinaria e estacionamento ou exposición de vehículos ao aire libre.

Categoría E - Actividades extractivas, incluídas a explotación mineira, as canteiras e a extracción de áridos ou terras, así como os seus establecementos de beneficio.

Categoría F* - Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, cava.

Categoría G* - Desecamento.

Categoría H* - Valados con elementos naturais ou de sebes.

Categoría I* - Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación sectorial de aplicación en materia forestal, así como as súas actuacións complementarias imprescindibles.

Categoría J - Marisqueo tradicional e recollida selectiva de algas.

* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*

ARTIGO 4.3.3.- ACTIVIDADES E USOS CONSTRUTIVOS

1.- DEFINICIÓN:

Comprende aqueles usos e actividades que necesitan dalgunha construción permanente para cumprir a súa función.

2.- CATEGORÍAS:

Categoría A - Construcións e instalacións agrícolas en xeral tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas, talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola, viveiros e invernadoiros, ou outras análogas:

A1* - Construcións e instalacións agrícolas en xeral, tales como as destinadas ao apoio das explotacións hortícolas, almacéns agrícolas ou outras análogas.

A2* - Talleres, garaxes, parques de maquinaria agrícola ou outras análogas.

A3* - Viveiros e invernadoiros ou outras análogas.

Categoría B - Construcións e instalacións destinadas ao apoio da gandaría extensiva e intensiva, granxas, currais domésticos e establecementos nos que se aloxen, manteñan ou crien animais, e instalacións apícolas.

Categoría C - Construcións e instalacións destinadas á xestión forestal e as de apoio á explotación forestal, así como as de defensa forestal, talleres, garaxes e parques de maquinaria forestal.

Categoría D - Instalacións vinculadas funcionalmente ás estradas e previstas na ordenación sectorial destas, así como, en todo caso, as de subministración de carburante.

Categoría E - Construcións e rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E1* - Novas construcións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

E2* - Rehabilitacións destinadas ao turismo no medio rural e que sexan potenciadoras do medio onde se sitúen.

Categoría F - Instalacións necesarias para os servizos técnicos de telecomunicacións, a infraestrutura hidráulica e as redes de transporte, distribución e evacuación de enerxía eléctrica, gas, abastecemento de auga e saneamento, sempre que non impliquen a urbanización ou transformación urbanística dos terreos polos que discorren.

Categoría G- Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións que deban situarse necesariamente no medio rural, como son:

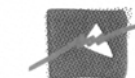
G1a* - Cemiterios, centros de investigación e educación ambiental e paradores de turismo.

G1b* - Escolas agrarias e campamentos de turismo.

G2* - Outros equipamentos públicos ou privados dos recoñecidos na epígrafe 33.2.g) da Lei urbanística.

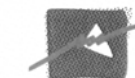
G3* - Pirotecnias.

Ademais, mediante a aprobación dun plan especial de dotacións regulado polo artigo 71 da Lei 9/2002 poderán permitirse equipamentos públicos ou privados.



- Categoría H- Construcións destinadas a usos residenciais vinculados á explotación agrícola ou gandeira.
- Categoría I - Muros de contención, así como peches ou valado de predios.
- Categoría J - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre, coas obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate:
- J1* - Instalacións de praia e actividades de carácter deportivo, sociocultural, recreativo e de baño, que se desenvolvan ao aire libre.
 - J2* - Obras e instalacións imprescindibles para o uso de que se trate, relacionados coas anteriores.
- Categoría K- Construcións destinadas ás actividades extractivas, incluídas as explotacións mineiras, as canteiras e a extracción de áridos e terras, así como os seus establecementos de beneficio e actividades complementarias de primeira transformación, almacenamento e envasado de produtos do sector primario, sempre que garden relación directa coa natureza, extensión e destino do terreo ou explotación do recurso natural.
- Categoría L - Construcións e instalacións destinadas a establecementos de acuicultura:
- L1* - Construcións e instalacións de apoio á acuicultura e marisqueo de carácter tradicional.
 - L2* - Construcións e instalacións de acuicultura en terra.
- Categoría M - Infraestruturas de abastecemento, tratamento, saneamento e depuración de augas, de xestión e tratamento de residuos, e instalacións de xeración ou infraestruturas de produción de enerxía.
- Categoría N* - Ampliación de cemiterios preexistentes.
- Categoría Ñ* - Construcións e instalacións necesarias para actividades de talasoterapia, augas termais e os seus sistemas de tratamento ou depuración de augas.
- Categoría O* - Estaleiros.
- Categoría P* - Instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias.
- Categoría Q* - Instalacións imprescindibles para a práctica dos deportes náuticos.
- Categoría R* - Instalacións imprescindibles para a implantación de paseos marítimos ou fluviais.

* *Uso definido ou pormenorizado no contexto de aplicación do Plan de Ordenación do Litoral*



TITULO V: NORMAS REGULADORAS DE URBANIZACIÓN

ARTIGO 5.1.- XENERALIDADES

1. As presentes normas de urbanización, serán de aplicación nos correspondentes proxectos de urbanización, no desenvolvemento do presente Plan Xeral.
2. Será de aplicación a normativa técnica e sectorial que se encontre en vigor en cada caso para a realización dos proxectos e obras de urbanización.
Neste senso deberanse solicitar cantos informe sexan precisos consonte a aplicación da lexislación sectorial vixente.
Os proxectos que afecten a elementos do Catálogo de Patrimonio e as súas áreas de protección e cautela deberán someterse a informe preceptivo e vinculante da Consellería de Cultura.
3. Os proxectos de urbanización deberán incluír na súa memoria os criterios que foron tidos en conta para o deseño e características da rede ou dotación, facendo referencia en calquera caso, ao cumprimento do establecido polo presente Plan Xeral e demais normativas de aplicación.
4. Todas as redes de servizos urbanos discorrerán preferentemente polo sistema viario ou de espazos libres públicos. Nos casos en que estas teñan que atravesar terreos de titularidade privada, deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade as correspondentes servidumes, a non ser que o titular de ditos terreos sexa o mesmo titular da rede.
5. As novas urbanizacións faranse soterrando as redes de servizos.

ARTIGO 5.2.- ABASTECIMENTO DE AUGA

1. A dotación mínima de auga potable en zonas residenciais non será inferior a 150 litros por habitante e día, cun mínimo de 200 litros día por vivenda.
Para outros usos realizarase un estudo pormenorizado da demanda.
En calquera caso respectarase a dotación máxima establecida polo organismo de conca na respectiva ordenación sectorial.
A dotación en áreas industriais e empresariais, en tanto non se coñeza o uso específico a implantar, calcularase por superficie bruta do ámbito do solo, consonte o previsto no artigo 25 do Plan Hidrolóxico Galicia-Costa.
2. O consumo máximo para o cálculo da rede obterase multiplicando o consumo diario medio por 2,5.
3. En todos os casos deberá existir a presión adecuada para un normal abastecemento. A falta de presión na rede deberá ser substituída por medios idóneos para que podan estar debidamente dotadas as vivendas máis elevadas, de igual forma, disporanse válvulas redutoras no caso de que se prevexan sobre presións na rede.
4. Deberá preverse un *hidrante* de 100 mm. por cada 12 Has.

5. Os depósitos reguladores dimensionaranse para unha capacidade de regulación de volume máximo diario dun día punta, dispoñendo ademais dun certo volume de reserva para facer fronte a posibles situacións excepcionais.
6. A presión mínima no punto máis desfavorable da rede debe ser unha atmosfera

ARTIGO 5.3.- SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS

1. Os valores dos caudais de augas a ter en conta para o cálculo do saneamento serán os mesmos que os obtidos para a rede de distribución incrementados polo caudal de augas pluviais no caso de sistemas unitarios. Para sistemas separativos, cada rede calcularase de acordo co caudal correspondente. A existencia de redes unitarias virá motivada nos supostos previstos no D. 141/2012, de 21 de xuño, polo que se aproba o Regulamento Marco do Servizo Público de Saneamento e Depuración de Augas Residuais de Galicia, ou normativa que o substitúa.
O caudal máximo de auga de choiva será igual ao dun período de retorno de dez anos.
2. Utilizarase preferentemente o sistema separativo.
3. As redes de evacuación de auga e saneamento cumprirán as seguintes condicións:
 - Velocidade das augas entre 0,5 e 3 m/seg. (5m/seg. en tubería de aceiro)
 - Sección mínima: 0,3 m. de diámetro.
 - Cámaras de descarga automática en cabeceira.
 - Pozos de rexistro de visitables, nos cambios de dirección e como máximo cada 50 metros nos tramos rectos.
 - Todas as conducións serán subterráneas e seguirán o trazado da rede viaria e os espazos libres públicos, sempre por debaixo da rede de distribución de auga.
 - Serán de estrita aplicación as determinacións do Real Decreto-Lei 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas, e o regulamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86 do 11 de abril.
4. A realización de novas infraestruturas de saneamento ou mellora das existentes farase en estrito cumprimento da lexislación e ordenación territorial sectorial en materia de augas e costas.

ARTIGO 5.4.- ENERXÍA ELÉCTRICA

1. Todo proxecto de urbanización xustificará que se dispón do contrato de subministro coa empresa eléctrica, na potencia necesaria para cubrir a futura demanda de enerxía.
2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:
 - Vivenda: 5.750 W.
 - Industrial: 125 W/m²
 - Comercial e outros usos: 100 W/m²
3. Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no regulamento de Baixa Tensión.
4. As liñas de distribución e iluminación pública serán subterráneas.

ARTIGO 5.5.- ILUMINACIÓN PÚBLICA

Todas as vías públicas urbanas deberán ter como mínimo as iluminacións e uniformidades sobre a calzada que se indican a continuación:

- Vías principais de circulación rodada: 15 luxes e uniformidade 0,3.
- Restantes vías de circulación rodada: 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Prazas e Espazos Libres 10 luxes e uniformidade 0,2.
- Itinerarios peonís accesibles: 20 luxes e uniformidade 0,3.

ARTIGO 5.6.- REDE DE GAS

1.- GAS NATURAL:

- a) Todas as instalacións para a distribución de gas deseñaranse e realizaranse para que podan conter tanto aire propano como gas natural, de forma que poda realizarse o cambio dun a outro combustible con garantías de servizo e seguridade.
- b) Cando a rede de gas discorra por solo urbano ou de núcleo rural, o tendido será subterráneo baixo as beirarrúas, respectando as distancias a outras redes de infraestruturas, e máis especialmente coas de auga e electricidade nas que os valores de separación adoptados serán superiores aos 20 cm.

Deberán de dispoñerse as correspondentes medidas de seguridade activas e pasivas fronte á corrosión.

- c) O deseño da rede primaria e secundaria, así como dos correspondentes centros de regulación realizarase conforme ao regulamento de Redes e Acometidas de Combustibles Gasosos.

Deberase garantir no punto máis desfavorable da rede unha presión mínima de 0,05 bar. na válvula de acometida.

2.- GASES LICUADOS DO PETRÓLEO (GLP):

- a) Este tipo de instalación permítese nos seguintes casos:
 - Mediante instalación autónoma en edificios de vivendas en bloque con depósito na azotea e boca de carga na vía pública con acceso rodado. En edificación illada con depósito en espazo libre de parcela.
 - Mediante depósito e rede de subministro en urbanizacións de nova creación.
- b) Tomaranse as medidas necesarias de protección e seguridade tanto da rede como dos depósitos, segundo a normativa técnica vixente.
- c) As redes de subministro das novas urbanizacións serán sempre de tipo ramificada.

ARTIGO 5.7.- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS

1.- INSTALACIÓNS RADIOELÉCTRICAS:

- a) Permítese a instalación de antenas ou aparellos radioelétricos sempre que se xustifique a necesidade e se adopten as medias oportunas de integración paisaxística, e sen prexuízo de se someter ao réxime de autorizacións de uso en solo rústico.
- b) Será de aplicación a lexislación sectorial na materia que fai referencia ás condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte as emisións radioelétricas.
- c) Prohíbese a instalación de novas antenas radioelétricas dentro do perímetro dun ben protexido dun elemento incluído no Catálogo de Patrimonio.

2.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓNS ELECTRÓNICAS:

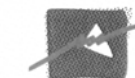
- a) Os proxectos de urbanización das novas áreas de desenvolvemento urbanístico deberán incorporar redes públicas de telecomunicacións, garantíndose a non discriminación entre os operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva, para o cal o deseño da infraestrutura deberá analizar as necesidades dos operadores que podan ofrecer servizo na zona.
- b) As características técnicas da infraestrutura pública de telecomunicacións, no que se refire a obra civil, deberá cumprir a norma UNE 133100:2002 "Infraestruturas para redes de telecomunicacións".

Toda infraestrutura de telecomunicacións deseñarase considerando a necesidade de acometida das instalacións comúns de telecomunicación dos edificios.

ARTIGO 5.8.- PAVIMENTACIÓN DA REDE VIARIA E ESPAZOS LIBRES

1.- VÍAS DE TRÁNSITO RODADO:

- a) O cálculo e deseño do firme, así como as características dos materiais que o compoñen deberán estar expresamente xustificadas nos correspondentes proxectos de urbanización en función do tráfico previsto e a categoría da vía.
- b) En terreos arxilosos disporase unha primeira capa de area de río para separar a arxila das capas do pavimento.
- c) O firme terá un deseño da pendente transversal adecuado, nunca inferior ao 0,8%. Excepcionalmente poderá ser menor, sempre e cando o pavimento garanta un drenaxe apropiado.
- d) En novas urbanizacións de vivenda unifamiliar, a banda destinada a aparcamento de vehículos construírse con materiais que permitan o crecemento do céspede entre as súas xuntas, ou ben empregando lastros de celosía.



2.- VÍAS PEONÍS E CICLISTAS, E ESPAZOS LIBRES:

- a) Os materiais a empregar na construción de vías e espazos peonís serán os adecuados para cumprir a súa función técnica e estética.
- b) Permítese o emprego de materiais continuos ou descontínuos. De empregarse os primeiros deberase garantir un correcto drenaxe. Os materiais non serán escorregadizos e permitirán a evacuación da auga de superficie.
- c) Todos os materiais empregados en zonas de circulación peonil deberán posuír calidades resistentes capaces de soportar o tráfico puntual ou esporádico de vehículos.
- d) Os proxectos de urbanización deberán prever a dotación de espazo e instalación de mobiliario urbano para o estacionamento de bicicletas.

3.- INCORPORACIÓN DE ARBORIZADO NO SISTEMA VIARIO E ESPAZOS LIBRES:

- a) O Plan Xeral establece a determinación obrigatoria de incorporar arborizado na rede viaria nas áreas de solo de uso global residencial.

Realizaranse gabias para a plantación de ringleiras de árbores cando o ancho da beirarrúa sexa igual ou superior a 2,50 metros, cunha separación máxima de 15 metros.

As rúas que, pola súa dimensión transversal, non inclúan beirarrúas con ancho igual ou superior a 2,50 metros, deberán incorporar o arborizado na banda que inicialmente se destina a aparcadoiro. Neste caso a gabia localízase en puntos especiais próximos aos vaos peonís, cruces de calzada, extremos de bandas de aparcadoiro, etc., sen que reste a capacidade de prazas de aparcadoiro regulamentariamente establecida.

Este tipo de arborizado será obrigatorio para rúas cuxo ancho é igual ou superior a 14,00 metros.

- b) Todo espazo libre pertencente ao sistema local o xeral deberá incorporar arborizado, segundo as calidades espaciais do propio espazo e os criterios de deseño adoptados.

Os parques urbanos e áreas recreativas localizadas no solo rústico deberán incorporar arborizado autóctono ou naturalizado en Galicia co criterio da rexeneración e recuperación de espazos de carácter natural.

ARTIGO 5.9.- CONDICIÓN DE ACCESIBILIDADE E ELIMINACIÓN DE BARREIRAS

Será de aplicación a lexislación estatal e autonómica en materia de accesibilidade, supresión de barreiras e non discriminación para o acceso e utilización do espazo público e infraestruturas de transporte público, co fin de promover as condicións idóneas de accesibilidade en vías e espazos urbanos, así como establecer as condicións de deseño dos elementos de urbanización e infraestruturas de transporte.

O Concello deberá elaborar Plans Especiais co fin de adaptar paulatinamente a urbanización existente ás condicións de accesibilidade esixidas regulamentariamente.

TITULO VI: SOLO URBANO

CAPITULO 1 – NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.1.1.- DESENVOLVEMENTO.

O desenvolvemento deste Plan Xeral en solo urbano poderá levarse a cabo mediante:

- Licenza, que poderá conceder o Concello sen necesidade de aportar outros documentos urbanísticos por parte dos interesados e sen prexuízo da obriga de efectuar as operacións de cesión, equidistribución e urbanización que foran pertinentes.
- Plans Especiais de Reforma Interior, que deberán alcanzar por si mesmos ou mediante Estudos de Detalle o grao de ordenación suficiente que lles é propio. Formularanse para aquelas áreas de reparto que non foron obxecto de ordenación detallada polo presente Plan Xeral. Poderase formular un Plan especial en ámbitos xa ordenados polo Plan Xeral baixo os supostos previstos no artigo 62.1 da Lei 9/2002.
- Estudos de Detalle, cando o Concello crea xustificado a súa redacción ao producírense situacións de imprecisión ou necesidade de reaxuste en aliñacións e rasantes; en calquera caso, cando a súa remisión se indique nas fichas de áreas de reparto.
- Proxecto de Urbanización, cando o Concello crea xustificada a súa redacción ao producirse unha deficiencia nos servizos urbanos, ou sexa preciso preparar o solo para recibir a edificación.

ARTIGO 6.1.2.- CONDICIÓ DO SOAR. REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.

En solo urbano, non se poderá conceder licenza de edificación ata que a parcela en cuestión mereza a condición de soar, sen prexuízo do cumprimento doutras condicións que impuxera o planeamento.

En situación de terreos con déficits de urbanización e sen edificar, poderase outorgar licenza sempre que se asegure a execución simultánea da urbanización e edificación mediante os correspondentes proxectos. Establecerase unha fianza de garantía, que será como mínimo do 100% do valor das obras de urbanización necesarias.

ARTIGO 6.1.3.- APROVEITAMENTO E CESIÓNS.

1.- Solo urbano consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o aproveitamento real, resultado da aplicación directa das Ordenanzas.

- En todo caso, o aproveitamento estará condicionado polas limitacións derivadas da aplicación da normativa sectorial. Mesmo as propiedades afectadas pola súa inclusión no Catálogo de patrimonio do presente Plan estarán limitadas polas determinacións do Título X da Normativa e as que se especifiquen en cada ficha do Catálogo. O feito de non poder esgotar as condicións de aproveitamento urbanístico non constitúe suposto indemnizatorio.

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Completar pola súa conta a urbanización necesaria para que os predios acaden, se aínda non a tivesen, a condición de soar.
- Para tal efecto deberán custear os gastos de urbanización precisos para completar os servizos urbanos e regularizar as vías públicas, executar as obras necesarias para conectar coas redes de servizos e viaria en funcionamento e cederlle gratuitamente ao concello os terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas no planeamento, sen prexuízo do disposto no artigo 1.4.5. desta Normativa.
- Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás esixencias do planeamento cando fose preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.
- Edificar os soares nos prazos marcados no documento de Estratexia de Actuacións.
O incumprimento dos prazos para edificar os soares conleva as consecuencias expostas nos artigos 190 e seguintes da Lei 9/2002.
- Conservar e, se é o caso, rehabilitar a edificación a fin de que esta manteña en todo momento as condicións establecidas no apartado 1.b) do artigo 9 da Lei 9/2002.

2.- Solo urbano non consolidado:

a) Aproveitamento urbanístico da propiedade:

- Será o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto correspondente.

b) Cesións e obrigas dos propietarios:

- Cesión ao Concello dos terreos destinados a rede viaria, parques e xardíns públicos, e demais dotacións públicas establecidas pola lexislación urbanística e polo presente Plan Xeral e incluídos en Áreas de Reparto.
- - Ceder obrigatoria, gratuitamente e sen cargas, o solo necesario para a execución dos sistemas xerais que o Plan Xeral inclúa ou adscriba ao polígono no que estean comprendidos os terreos, así como executar a urbanización unicamente dos incluídos no polígono nas condicións que determine o Plan.
- Ceder o terreo necesario para situar o 10% do aproveitamento tipo que corresponda aos terreos incluídos nas Áreas de Reparto.
- Custear a parte que lles corresponda do importe da urbanización e executala nos polígonos que se xestionen polos sistemas de actuación indirectos.
- Edificar os soares nos prazos establecidos unha vez solicitada a licenza.

ARTIGO 6.1.4.- ACCIÓNS PERMITIDAS E PROHIBIDAS.

Permítese todas aquelas accións encamiñadas á mellora e acabado do solo urbano, tanto na súa dimensión física, consolidación edificatoria, como de acabado de urbanización.

Permítese o cambio de uso sempre que incorra nunha situación de compatibilidade. Os cambios de uso que impliquen reforma interior desenvolveranse mediante os instrumentos de desenvolvemento apropiados.

Sempre que se afecte aos edificios ou zonas de interese histórico-artístico, catalogados por este Plan, poderán aplicarse os parámetros urbanísticos da ordenanza correspondente, mais cos condicionantes e as cautelas que se derivan do grao de protección asignado. Neste sentido estarase ao disposto no Título X desta Normativa e no Catálogo de Patrimonio.

As áreas de solo urbano ou terreos que se atopen en contacto ou lindeiros co sistema xeral portuario suxeitos á obtención de licenza e mesmo os ámbitos de ordenación remitida a planeamento de desenvolvemento precisan, con carácter previo, do correspondente informe da entidade Portos de Galicia.

Permítese a utilización temporal de terreos e soares cumprindo sempre co establecido na lexislación urbanística.

Cando nas unidades mínimas de planeamento (rueiro, bloque lineal, ...) haxa algunha propiedade que se atope no interior delas, e non poda beneficiarse da execución directa do dereito a edificar, deberá procederse a unha normalización de fincas nos termos expostos no artigo 1.4.5. desta Normativa.

ARTIGO 6.1.5.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO CONSOLIDADO.

O solo urbano consolidado desenvolverase mediante proxectos de edificación cando se considere completada a fase de planeamento e urbanización.

O presente Plan Xeral contempla as seguintes posibilidades de desenvolvemento do solo urbano consolidado:

- Áreas ordenadas directamente polo Plan ou, no seu caso, pendentes de estudos de detalle ou proxecto de urbanización tendentes a acadar a condición de soar.
- Áreas de ordenación especial. O Plan Xeral delimita estas áreas remitíndoas aos correspondentes plans especiais de protección.
- Por razóns de situación, xeometría ou forma, o Concello ou titular afectado poderá presentar para a súa tramitación un proxecto de normalización de fincas, co obxecto de reordenar os límites da propiedade e adecualos aos requisitos da ordenación. Este tipo de reparcelación non dará lugar a modificación na contía da superficie das parcelas integrantes nin cesión algunha, agás a que resulte do cumprimento da aliñación oficial. Poderá tramitarse cando concorra algún dos supostos establecidos no artigo 1.4.5.

ARTIGO 6.1.6.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

O solo urbano non consolidado desenvolverase mediante os instrumentos de ordenación (Plans Especiais de Reforma Interior) e xestión previstos na lexislación urbanística e concretados en cada caso polo presente Plan Xeral.

Non poderán formularse áreas de desenvolvemento que non estean previstas no Plan Xeral, agás mediante a oportuna modificación do Plan.

ARTIGO 6.1.7.- ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

As bolsas de solo urbano non consolidado, desenvolveranse mediante Áreas de Reparto de cargas e beneficios. Estarase ao disposto no Título I do presente Plan Xeral no que respecta a Xestión de Planeamento Municipal.

Cada área de reparto poderá executarse en un ou varios polígonos reparcelatorios aos efectos previstos para a xestión, salvo indicación contraria en planos, onde a existencia deles queda expresamente delimitada. Os plans especiais de reforma interior sinalarán os polígonos de execución.

As reservas de solo para sistemas xerais e locais serán as que, para cada Área, se especifican.

ARTIGO 6.1.8.- UNIDADES DE EXECUCIÓN INTEGRAL

Constitúen áreas de solo urbano non consolidado os ámbitos das Unidades de Execución Integral UEI-8 e UEI-13 que aínda se atopan en proceso de execución á espera da finalización das obras de urbanización.

Acadarán o réxime do solo urbano consolidado no momento da recepción das obras de urbanización por parte do Concello.

CAPITULO 2 – ORDENANZAS REGULADORAS EN SOLO URBANO

ARTIGO 6.2.1.- RUEIRO PECHADO. ORDENANZA SU-1

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os bloques ou rueiros completos formados por unha ou varias parcelas totalmente ocupadas pola edificación. Defínense mediante unha aliñación exterior que os deslinda do espazo público, xa sexa viario ou espazo libre.

Usos.-

O uso pormenorizado é residencial na categoría 2ª. Permítese os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

En planta baixa e sotos non se permite o uso residencial.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Poderá alcanzarse o 100% da ocupación da parcela edificable, salvo indicación contraria nos Planos de Ordenación por si fose necesario establecer recuamento, separación ou limitar o fondo.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalaranse nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Caso de limitarse, sinalarase nos Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas. Manteranse en ordenación as edificacións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores e que excedan da altura establecida nos planos.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar a totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no Artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Chufráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

Soportais e entrantes:

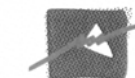
De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.2.- RUEIRO CON PATIO. ORDENANZA SU-2

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os rueiros formados por unha ou varias parcelas onde a edificación se limita a unha aliñación e un fondo máximo, xerando no interior un patio de rueiro libre de edificación e de uso privado.



Usos.-

O uso pormenorizado es residencial na categoría 2ª. Permítense os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Non se esixe.

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 6 m; non obstante poderase aceptar unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible ampliar dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Nas plantas sobre rasante, a ocupación virá limitada polo fondo máximo.

Na planta soto, poderase ocupar a totalidade da parcela edificable, incluíndo o espazo baixo rasante do patio rueiro.

Recuamentos e separacións:

De existir excepcionalmente, sinalarase nos Planos de Ordenación.

Fondo máximo:

Na planta baixa límitase o fondo a 16 metros, mais manteranse en ordenación as construcións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores que excedan dita medida.

En plantas de piso o fondo máximo gráfíase nos correspondentes Planos de Ordenación.

O fondo máximo poderá excederse, excepcionalmente, en edificacións existentes sobre as que se promovan actuacións de mellora de accesibilidade e coa finalidade de incorporar ascensores, ramplas ou esqueiros.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima en edificacións de nova construción e cando se proceda a obras para aumentar o número de plantas. Manteranse en ordenación as edificacións realizadas con licenza baixo os planeamentos anteriores que excedan da altura establecida nos planos.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade da parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, voos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se establece a obriga de realizar patios; se ben, podería ser necesaria a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as NHV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalarase nos correspondentes Planos de Ordenación.

ARTIGO 6.2.3.- EDIFICACIÓN AGRUPADA. ORDENANZA SU-3

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación residencial agrupada entre medianeiras, formando rueiros ou conxuntos lineais con fronte a viario, cuxa característica singular é a existencia de espazos libres privados e edificacións de carácter complementario. Nesta ordenanza non se regula o réxime de división da propiedade.

Usos.-

O uso pormenorizado é residencial. Permítense os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

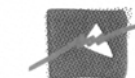
200 m²

Fronte mínima:

6 metros. Poderase admitir unha fronte de ata 4 metros nos casos nos que a parcela se encontre entre edificacións e sexa imposible cumprir dita fronte.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 4 metros de diámetro



3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Virá determinada polas limitacións de fondo máximo e Recuamentos, se os houbese.

Cando unha parcela dá fronte a dous ou máis viarios públicos, a edificación ocupará a parte da parcela que se indica nos planos, conforme ao espazo limitado pola aliñación exterior e o fondo.

Recuamentos e separacións:

Non se esixe o establecemento de recuamentos nin separacións a lindeiros, agás indicación contraria en planos, motivada por constituír o extremo dun bloque lineal, lindar co solo rústico, espazos libres ou con parcelas que teñan unha cualificación de edificación exenta. Neste caso a parede lateral recuada deberá recibir un tratamento de fachada.

Fondo máximo:

É o grafiado en planos de ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima

É a indicada nos Planos de Ordenación mediante o número de plantas.

Edificabilidade:

Virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta e demais limitacións e condicións establécense nesta ordenanza.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4.

Aplicaranse os criterios de deseño de cuberta en solo urbano.

Permítese o aproveitamento residencial baixo cuberta en todas as variantes.

Voos:

Permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5.

Así mesmo, as galerías, balcóns e solainas existentes, e de carácter tradicional, serán ademais obxecto de protección e mantemento.

Chafráns:

Deberán realizarse chafráns cando así o indiquen os Planos de Ordenación, seguindo a construción xeométrica definida no artigo 3.2.6.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.

Soportais e entrantes:

De seren obrigatorios, sinalaranse nos correspondentes Planos de Ordenación.

Anexo:

Permítese un único anexo ou edificación complementaria cunha superficie máxima de 15 m² e coas características fixadas no artigo 3.2.11.

Recoñécense dentro de ordenación todos aqueles anexos existentes de carácter tradicional.

ARTIGO 6.2.4.- MANTEMENTO DAS CONDICIÓN DE ORDENACIÓN. ORDENANZA SU-4

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Esta ordenanza atribúese a aquelas áreas ou zonas de solo urbano consolidado que contan cunha ordenación preexistente herdada de instrumentos de ordenación específicos (estudos de detalle, plans especiais, plans parciais) ou ben da ordenación directa de planeamentos xerais anteriores e que o presente Plan Xeral mantén nas súas condicións tipolóxicas orixinais, actuando o Plan Xeral e as súas determinacións de forma supletoria.

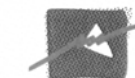
Usos.-

Os usos serán os existentes ou, no seu caso, os previstos polos documentos de ordenación precedentes, admitíndose o cambio de uso sempre e cando se axuste ao réxime de compatibilidade de usos previsto no presente Plan Xeral.

No enclave do Hotel Sada Marina, propiedade do Concello, establecece unicamente como uso principal pormenorizado o terciario nas modalidades de oficinas-administrativo, docente-educativo, sanitario-asistencial-beleza-saude e aloxamento turístico unicamente no grupo a), mais, baixo o réxime de compatibilidade en situación 1 e 2 da táboa do Anexo á Normativa.

2.- CONDICIÓN DE VOLUME, OCUPACIÓN E DE APROVEITAMENTO:

Como regra xeral, determínase o recoñecemento das condicións existentes, en tanto que o proceso edificatorio se considera rematado, non admitíndose maior ocupación, volume ou aproveitamento. Porén, nos casos en que a edificación responda a unha ordenación específica resultado da aprobación anterior dun estudo de detalle, plan especial ou plan parcial, poderanse esgotar as condicións e parámetros contidos en tal instrumento se é que aínda non estiveran esgotados. No caso de existir soares non edificados, estes poderanse edificar con arranxo aos parámetros e condicións do instrumento de ordenación detallada, o cal considérase subsistente para a parcela en cuestión, actuando de forma supletoria as determinacións do Plan Xeral. En todo caso considérase como determinación vinculante e obrigatoria as aliñacións, recuamentos ou calquera determinación gráfica expresada nos planos de ordenación do presente Plan Xeral.



3.- CONDICIÓN DE PARCELACIÓN:

Admítense as parcelacións ou segregacións en base ao cumprimento do parámetro de parcela mínima do instrumento de planeamento subsistente.

En todo caso admítense a agregación de parcelas.

ARTIGO 6.2.5.- VIVENDA UNIFAMILIAR. ORDENANZA SU-5

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende a edificación destinada a vivenda unifamiliar, illada ou emparellada con separación aos lindes de parcela:

Usos.-

O uso pormenorizado é residencial en categoría 1ª. Permítense os usos definidos como permitidos na táboa do Anexo I.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

500 m².

Permítense parcela inferior, que non sexa menor a 300 m², nos casos nos que se opte por edificar en tipoloxía emparellada baixo o acordo expreso dos lindeiros que deberá ser anotado rexistralmente. O acarreamento será obrigatorio no caso de existir unha vivenda lindeira coa medianeiras vista, a cal cómpre ocultar coa nova edificación.

Fronte mínima:

10 metros.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3 metros nos casos nos que a parcela a edificar se encontre situada entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

Condición de forma:

A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

40% da parcela edificable.

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación a lindes con outras parcelas de 3 metros.

Poderán admitirse recuamentos menores e obrigarse recuamentos maiores, onde quedarán claramente definidos nos correspondentes Planos de Ordenación.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

7 metros.

Sotos e semisotos:

Permítense a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

Patios:

Non se consideran obrigatorios; se ben, de facerse terán as dimensións requiridas nas NHV-2010.

Anexo:

Permítense anexos ou edificacións complementarias, cunha superficie máxima de 15 m² coas características fixadas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 6.2.6.- ACTIVIDADES TERCIARIAS. ORDENANZA SU-6

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende a edificación onde se desenvolven principalmente usos terciarios.

Usos:

Os usos pormenorizados son todos os definidos entre os usos terciarios. Permítense os usos definidos como permitidos na Táboa do Anexo I, a excepción do uso residencial en categorías 1ª e 2ª, as cales están prohibidas..

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

A parcela edificable será a existente. En caso de parcelación, a parcela mínima establécese en 1.000 m².

Fronte mínima:

A fronte mínima esixible será de 16 metros.

Condición de forma:

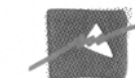
A parcela edificable terá unha forma tal que permita inscribir nela un círculo de 12 metros de diámetro.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

Limitase a ocupación pola edificación ao 50% da superficie da parcela edificable.

O terreo non ocupado pola edificación destinarase a zona axardinada, accesos e aparcadoiro.



Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación mínima de 3 metros entre a edificación e o peche ou aliñación. Non obstante, cumpriranse os recuamentos que, en cada caso, se sinalaran e acoutaran nos Planos de Ordenación.

As estacións ou áreas de servizo, dada a súa natureza e funcionalidade están exentas do cumprimento do recuamento respecto ás estradas.

A posición da edificación e instalacións deberá establecerse, en todo caso, baixo a autorización da administración titular da estrada.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

8 metros.

Forma da edificación:

Será de deseño libre.

Edificabilidade:

0,85 m²/m².

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de planta soto e semisoto, coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas e cumprindo a limitación de ocupación expresada na presente Ordenanza.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para Cubertas en solo urbano. Autorízase o aproveitamento do espazo baixo cuberta, computando edificabilidade a partir dunha altura libre de 1,50 m.

Soportais e entrantes:

A organización da planta baixa é libre, podéndose deixar aberta ou diáfana salvo o corpo de acceso e comunicación vertical do edificio.

5.- CONDICIÓN ESPECÍFICAS PARA O DISTRITO 4 TARABELO:

Dadas as condicións do parcelario, de ocupación e edificación existentes no Distrito 4, o Plan mantén dentro de ordenación o enclave actual. No suposto de parcelas que incumpran algún dos parámetros establecidos nos apartados anteriores, permítense unicamente as obras de mantemento, conservación, reforma interior e cambios de uso. Caso de pretender novas edificacións ou ampliación de aproveitamentos, será de aplicación o disposto no apartado 4 do artigo 1.5.14

ARTIGO 6.2.7.- ACTIVIDADES INDUSTRIAIS. ORDENANZA SU-7

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición.-

Comprende os ámbitos destinados ao desenvolvemento da actividade industrial, produtiva, de almacenaxe e de distribución, así como a actividade comercial por xunto, de gran superficie ou vinculada á produción.

En virtude do sistema de implantación proposto e as condicións particulares de uso, defínense dúas variantes tipolóxicas:

- **Tipoloxía a:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios acaroados, de pequeno e mediano tamaño que ocupan a parcela de forma intensiva.
- **Tipoloxía b:** Comprende os ámbitos reservados á implantación de edificios de mediano e gran tamaño dispostos de forma illada na parcela.

Usos:

O uso industrial refírese a aquelas actividades de produción, elaboración, manufacturación, almacenaxe, distribución e venda por xunto.

En Tipoloxía a) establécese o uso industrial pormenorizado en categorías 1ª, 2ª e 3ª. En tipoloxía b) admítense todas as categorías.

Estarase ao disposto na táboa de compatibilidade de usos do Anexo I á Normativa.

2.- CONDICIÓN ESPECIAIS DA PARCELA:

Parcela mínima:

- **Tipoloxía a:** 300 m².
- **Tipoloxía b:** 3.000 m²

Fronte mínima:

- **Tipoloxía a:** 10 m.
- **Tipoloxía b:** 16 m.

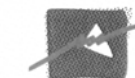
Condición de forma:

Esixirase que as parcelas se axusten, no posible, a disposicións de lindes rectos, ortogonais as aliñacións, e forma rectangular.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

- **Tipoloxía a:** A que resulte de aplicar o recuamento da edificación. En plantas baixo rasante poderase ocupar a totalidade da parcela.
- **Tipoloxía b:** 65% da superficie da parcela. En plantas baixo rasante poderase ocupar a totalidade da parcela.



Recuamentos e separacións:

- **Tipoloxía a:** Establécese un recuamento mínimo de 3 m aos lindes posteriores e laterais en contacto con terreos con distinta ordenanza ou réxime, así como respecto a aliñación principal. Todo isto sen prexuízo de respectar maior distancia en caso de ser reflectido en planimetría.
- **Tipoloxía b:** Establécese unha separación mínima de 5 m entre a edificación e calquera tipo de linde, incluída a aliñación. Todo isto sen prexuízo de respectar maior separación en caso de ser grafiada na planimetría.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

Altura máxima:

Con carácter xeral, límitase a altura máxima a 12 metros, se ben de forma excepcional poderase sobrepasar dita altura para a construción de elementos singulares (chemineas, guindastres, silos, etc.) necesarios para o normal funcionamento da actividade. Neste caso, o proxecto técnico deberá aportar a xustificación sobre a singularidade da construción ou instalación e a necesidade de desenvolve-la en altura superando a limitación xeral.

Edificabilidade:

0,85 m²/m².

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de plantas baixo rasante coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas.

Construcións permitidas por encima da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima solo se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para cubertas en ámbitos de uso industrial.

ARTIGO 6.2.8.- FINCA SINGULAR PROTEXIDA. ORDENANZA SU-8

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende as fincas ou recintos de carácter histórico conformados por peche, edificacións principais e complementarias de valor arquitectónico, mesmo os seus xardíns, hortas e árbores senlleiras que, no seu conxunto, albergan valores históricos e culturais merecedores de protección e conservación como pezas sobranceiras e de calidade no entramado urbano.

Usos:

Historicamente o uso foi o de residencia, polo que o Plan determina como uso pormenorizado o residencial en categoría 1^a, mais cómpre considerar a posibilidade de permitir a incorporación doutros usos beneficiosos, no contexto dos obxectivos do Plan, tales como os dotacionais para o servizo público, aínda que manteñan a titularidade privada, e mesmo os turísticos en relación as modalidades de aloxamentos turísticos previstos na lexislación de turismo.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

As condicións de superficie e forma da parcela manteranse no seu estado actual existente.

Non se autoriza a segregación ou parcelación da mesma.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN, VOLUME E FORMA DA EDIFICACIÓN:

As actuacións pretendidas no ámbito desta ordenanza serán tendentes á conservación, recuperación, mellora e posta en valor dos conxuntos. Neste senso é preceptiva a formulación dun proxecto técnico que analice, dende o punto de vista tipolóxico, construtivo, histórico e de inserción no mallado urbano os elementos construtivos ou non que conforman o conxunto, realizando unha valoración ou diagnose sobre os procesos de transformación xurdidos no tempo.

En dito estudo haberá que recoñecer e diferenciar as partes integrantes do edificio que se consideran orixinais dos engadidos ou modificacións posteriores, indicando en que grao se desfiguraron ou perdido partes ou a totalidade da estrutura xeral do edificio (volume, cerramentos, escaleiras, estrutura, etc.).

En consonancia con esta análise deberá presentarse a proposta xustificada de intervención, que irá encamiñada a conseguir os seguintes obxectivos:

- Recuperación da escala e volumetría, en consonancia co entorno máis inmediato.
- Conservación e recuperación de materiais e técnicas construtivas tradicionais ao propio edificio.
- Demolición, se fora o caso, de edificios fora de ordenación que se presenten agresivos ao entorno co fin de volver a edificar de acordo á nova ordenación.
- Recuperación dos espazos libres privados destinados a hortas e xardíns, e que paulatinamente foron ocupados por galpóns, casetas ou anexos á edificación principal.
- Evitar a perda, xa sexa por abandono, deterioro ou demolición de edificacións ou elementos de carácter tradicional. Neste sentido, prohibese a demolición de elementos tradicionais, coa excepción de que a través de informe técnico municipal se xustifique por motivos de seguridade.

Con carácter excepcional e baixo a condición de que o uso previsto pretendido sexa o uso de aloxamento turístico ou de equipamento, permitirase un aumento do aproveitamento que estará limitado pola ocupación en planta da totalidade dos elementos computábeis ata un máximo do 40% da superficie da parcela neta.

As novas construcións deberán acomodarse e integrarse cos volumes existentes sen superar a altura de dúas plantas para o cal será obrigatoria a redacción dun Estudo de detalle que cuantifique con precisión a superficie construída existente e ordene, no seu caso, a posición da nova edificación. O Estudo de detalle conterá unha memoria arquitectónica da proposta en relación ao conxunto protexido, a cal servirá de elementos de valoración para a necesaria autorización por parte da Consellería de Cultura.

CAPITULO 3 ÁREAS DE ORDENACIÓN E XESTIÓN DO SOLO URBANO

ARTIGO 6.3.1.- ÁREAS DE PLANEAMENTO SUBSISTENTE

O Plan Xeral recoñece áreas de solo urbano cuxa ordenación pormenorizada responde a figuras de ordenación detallada anteriores, as cales subsisten e se manteñen vixentes nas súas determinacións.

O Plan introduce, puntualmente e para certos ámbitos, determinacións diferentes, en cuxo caso quedan reflectidas nos correspondentes planos de ordenación.

O réxime aplicable a estas áreas é o de solo urbano consolidado en tanto que o proceso de xestión e urbanización do solo tivese finalizado e as obras de urbanización estivesen recepcionadas polo Concello. Pola contra, consideraranse nun réxime transitorio de solo urbano non consolidado á espera de finalización das obrigas consonte as determinacións da ordenación subsistente en congruencia coa lexislación urbanística vixente.

O ámbitos nos que o Plan Xeral mantén vixente a ordenación anterior son os seguintes:

- Ámbito da UEI-8. Sada
- Ámbito da UEI-13. Sada
- Ámbito do Plan parcial do SAU-3. Veigue
- Ámbito do Plan parcial do SAU-6. Meirás
- Ámbito do Plan parcial do SAU-8. Meirás
- Ámbito do Plan parcial do SAU-10. Mondego.
- Ámbito do Plan parcial do SAU-5. "Ferradura".
- Ámbito do Plan parcial Espírito Santo. Sada-Cambre.
- Ámbito do Proxecto sectorial "Ampliación de centro de atención especial a persoas con parálise cerebral". Osedo.
- Ámbito do Proxecto sectorial "Ampliación da estación da ITV do Espírito Santo".

No anexo á Normativa incorpórase una ficha técnica coa información de cada ámbito de planeamento subsistente.

ARTIGO 6.3.2.- ÁREAS DE PLANEAMENTO REMITIDO

O Plan remite a ordenación de certos ámbitos de solo urbano a plans especiais que, consonte os obxectivos do Plan e o réxime que este lles outorga, poden ser:

- Plans especiais de reforma interior en solo urbano non consolidado.
- Plans especiais de protección.
Contéplase para os ámbitos de solo urbano consolidado de carácter histórico de Fontán e A Tenencia.
- Plans especiais de protección e reforma interior.
Contéplase plans especiais de contido mixto para os ámbitos de solo urbano de Sada de Arriba e Riovao que abrangue as zonas de núcleo tradicional e as áreas de reparto previstas en solo urbano non consolidado.

- Plans especiais de infraestrutura e dotación.
Contéplase este tipo de plan para acometer a reforma urbana do sistema xeral viario do fronte marítimo de Sada-A Tenencia.

No anexo á Normativa incorpóranse as fichas técnicas destas áreas de ordenación coas determinacións específicas derivadas do cumprimento da lexislación e dos obxectivos do Plan.

A ordenación expresada na planimetría entenderase orientativa, agás que na correspondente ficha se especifiquen determinacións gráficas vinculantes ou obrigatorias. En todo caso, estarase ao disposto no artigo 62 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

En tanto non se aproben e entren en vigor os devanditos instrumentos de ordenación pormenorizada, establécese o seguinte réxime transitorio:

- Plans especiais de reforma interior.
O réxime básico de aplicación é o do solo urbano non consolidado. Durante o tempo de transición prohibese a realización de calquera obra de edificación ou urbanización a excepción das obras provisionais promovidas polo propio Concello por motivos de interese público.

Nas edificacións existentes con anterioridade á aprobación deste Plan Xeral, permítense obras de conservación, consolidación e mellora así como obras menores de reforma no interior e mesmo os cambios de uso e actividade sempre dentro do cumprimento do réxime de compatibilidade de usos da Táboa do Anexo I.

Nas edificacións incluídas no Catálogo de Patrimonio aplicarase o réxime definido no Título X desta Normativa.

Este réxime transitorio será de aplicación nas áreas de solo urbano non consolidado dos ámbitos remitidos a plans especiais de protección e reforma interior de Sada de Arriba e Riovao.

- Plans especiais de protección e plans especiais de protección e reforma interior.
O réxime transitorio nas áreas de solo urbano consolidado dos plans especiais de Fontán, A Tenencia, Sada de Arriba e Riovao defínese polo miúdo na correspondente ficha de planeamento remitido.

- Plans especiais de infraestrutura e dotación.
O Concello está facultado en todo momento a acometer actuacións de urbanización parcial que se consideren de interese público sempre que non alteren ou modifiquen determinacións relativas aos sistemas xerais.

ARTIGO 6.3.3.- ÁREAS DE PLANEAMENTO DETALLADO E INCORPORADO

O Plan incorpora a ordenación detallada do ámbito de solo urbano non consolidado correspondente coa área de reparto AR-D1.7.

As determinacións que o Plan establece sobre esta área son as que se expresan nos planos de ordenación a escala 1/2.000 e 1/500 e complementariamente coas que figuran na correspondente ficha da área do anexo á Normativa.

TITULO VII – SOLO DE NÚCLEO RURAL

CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS DERIVADAS DO RÉXIME DO SOLO DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.1.1.- XENERALIDADES.

En consonancia co réxime establecido pola lexislación urbanística, para os núcleos rurais aplicarase o réxime previsto no artigo 24 e seguintes da Lei 9/2002.

ARTIGO 7.1.2.- TIPOS DE ACTUACIÓNS.

Nos núcleos rurais delimitados permitirase, previa licenza municipal, e sen necesidade de autorización autonómica previa, as seguintes actuacións:

- a) Obras de conservación e restauración das edificacións existentes, sempre e cando non supoñan variación das características esenciais do edificio, nin alteración do lugar, volume e tipoloxía tradicional. En todo caso, axustaranse ao disposto no artigo 7.1.6. do presente Título, así como ás ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- b) Obras de rehabilitación e ampliación en planta ou altura das edificacións existentes que non impliquen variación da súa tipoloxía, sempre que se cumpran as condicións establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- c) Novas edificacións de acordo ás regras establecidas no artigo 7.1.6. do presente Título, así como nas ordenanzas respectivas do núcleo rural.
- d) Obras de conservación, restauración, rehabilitación e reconstrución das edificacións tradicionais ou de especial valor arquitectónico existentes no núcleo rural, sempre que non supoñan variación das características esenciais do edificio nin alteración do lugar, do seu volume nin da tipoloxía orixinaria, sen necesidade de cumprir todas as condicións esixidas polo artigo 29 da Lei 9/2002 de “Condicións das edificacións nos núcleos rurais”.
- e) As actuacións definidas nos apartados anteriores estarán condicionadas polas limitacións derivadas da aplicación da normativa sectorial. Mesmo as propiedades afectadas pola súa inclusión no Catálogo de patrimonio do presente Plan estarán limitadas polas determinacións do Título X da Normativa e as que se especifiquen en cada ficha do Catálogo. O feito de non poder esgotar as condicións de aproveitamento urbanístico non constitúe suposto indemnizatorio.

ARTIGO 7.1.3.- OBRAS DE DERRUBE E DEMOLICIÓNS.

- 1.- Queda prohibido derrube ou demolición das construcións existentes, salvo nos seguintes supostos:
 - a) O daquelas construcións que non presenten un especial valor arquitectónico.
 - b) O das edificacións sen valor histórico ou etnográfico, ou o das que téndoo escaso estean en ruína técnica.

c) Todos os engadidos que desvirtúen a tipoloxía, a forma e o volume de calquera edificación primitiva, ou que polos materiais neles empregados supoñan un efecto distorsionador para a harmonía e estética do conxunto edificatorio. Igualmente, todos os alpendres, almacéns e edificacións auxiliares que estean nas mesmas condicións.

d) O das derivadas dun expediente de reposición da legalidade urbanística

- 2.- Nos supostos previstos no número anterior, solicitarase licenza de demolición acompañando ao proxecto técnico un estudo xustificado e motivado do cumprimento e veracidade das circunstancias que concorren de acordo co especificado anteriormente.

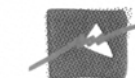
ARTIGO 7.1.4.- USOS PERMITIDOS EN SOLO DE NÚCLEO RURAL.

O uso principal das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir usos terciarios, usos que teñan por finalidade o acceso ás novas tecnoloxías da información e usos dotacionais ou de prestación de servizo público, produtivos, turísticos e tradicionais ligados á vida rural, así como pequenos talleres, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial.

Nas ordenanzas de núcleo rural defínese de xeito pormenorizado o réxime de compatibilidade de usos.

ARTIGO 7.1.5.- ACTUACIÓNS INCOMPATIBLES.

1. Están prohibidas en calquera dos tipos básicos de núcleo rural as actuacións seguintes:
 - a) As edificacións características das zonas urbanas e as que xa sexan de vivenda, auxiliares ou doutro uso, cuxa tipoloxía resulte impropia coas existentes no asentamento no que se proxecten, de acordo coa tipoloxía definida no plan xeral de ordenación urbanística. Non se inclúen neste concepto os invernadoiros con destino exclusivo á produción agraria, que poderán instalarse en calquera tipo de núcleo rural sempre que a súa construción sexa a base de materiais lixeiros e facilmente desmontables. No caso de que a ordenanza admita novas vivendas acaroadas, as agrupacións non superarán as tres unidades.
 - b) As naves industriais de calquera tipo. Neste senso, aínda que sexan admitidos usos industriais compatibles co uso residencial, estes desenvolveranse en edificio de tipoloxía compatible e integrada na estrutura morfotipolóxica do núcleo.
 - c) Aqueles movementos de terras que supoñan unha agresión ao medio natural ou que varíen a morfoloxía da paisaxe do lugar.
 - d) A apertura de pistas, rúas ou camiños que non estean previstos no planeamento, así como a ampliación dos existentes e o derrubamento, de maneira inxustificada, de muros tradicionais dos rúas ou corredoiras, agás disposición do planeamento que o autorice.
 - e) As novas instalacións destinadas á produción gandeira, agás as pequenas construcións destinadas a usos gandeiros para o autoconsumo.



2. Sen prexuízo do disposto na alínea 1 anterior, nos núcleos histórico-tradicionais, ou na parte delimitada como tal nos núcleos rurais complexos, estarán prohibidas, así mesmo, as seguintes:

- a) As vivendas acaroadas, proxectadas en serie, de características similares e colocadas en continuidade en máis de tres unidades.
- b) Os novos tendidos aéreos de telefonía, electricidade e outros.
- c) Aqueles usos que, xa sexa polo tamaño das construcións, pola natureza dos procesos de produción, polas actividades que se van desenvolver ou por outras condicións, aínda cumprindo cos requisitos da lexislación medioambiental, non sexan propios do asentamento rural.
- d) A execución de actuacións integrais e consecuentes operacións de reparcelamento, ou outras actuacións de parcelamento ou segregación do parcelario orixinal, que determinen a desfiguración da tipoloxía do núcleo e a destrución dos valores que xustificaron a súa clasificación como tal.

ARTIGO 7.1.6.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

A condición illada ou acaroada da edificación no solo de núcleo rural, ven garantida polo cumprimento das condicións específicas que se establecen nas Ordenanzas respectivas, no relativo á dimensión mínima da parcela, recuamentos da edificación respecto a límites de parcela, posición da edificación e demais condicións esixidas.

Co obxecto de non alterar a estrutura tradicional deste tipo de asentamentos e garantir a integración das novas construcións no contexto tipolóxico existente, é preciso determinar unhas mínimas pautas de actuación:

- a) Prohíbese a demolición total ou parcial de construcións existentes agás nos casos e seguindo o procedemento previstos no artigo 26 da Lei 9/2002.
- b) As actuacións que se leven a cabo en elementos ou construcións tradicionais existentes irán encamiñadas á súa conservación, recuperación, consolidación e reconstrución.

Permítense obras de ampliación, de reforma interior e exterior.

Para o significado destas actuacións estarase ao disposto no Título X da presente Normativa.

- c) As construcións de nova planta ou as de ampliacións en elementos existentes, deberán estar integradas no medio rural e na paisaxe, propoñendo tipoloxías que non alteren a estrutura fundamental do núcleo.

Neste sentido, deberanse valorar os seguintes aspectos:

- 1.- Adaptación á topografía e demais elementos de tipo físico como camiños, cómaros, muros ou valados, vexetación, etc., que deben tamén conservarse.
Prohíbese a realización de desmontes e terrapléns máis alá dos estritamente necesarios para acomodar a edificación e conformar os accesos e circulación dentro da parcela.
- 2.- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións tradicionais existentes no núcleo rural.

No caso de que resulte imprescindible superalo por esixencias do uso ou da actividade, deberá descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si, co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías tradicionais propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

3.- A construción e forma da cuberta será a establecida no artigo 3.2.4. para Cubertas Integradas no Medio Rural.

4.- A elección de materiais deberá ser xustificada, buscándose aqueles materiais de acabado nos que a textura e cor se integren cos predominantes no núcleo.

Descartaranse aqueles de acabado brillante ou que reflectan en exceso a luz e a imaxe.

Admítese a utilización de metais que co tempo adquiran unha pátina sen brillo, coma o cobre, o zinc e o aceiro oxidable ou aceiro cortén. Permítese o uso de aluminio lacado, no que a cor será debidamente xustificada en base a criterios de integración no contexto.

O uso do vidro responderá a fins relacionados coa transparencia e a iluminación, evitando o seu emprego como material de revestimento sobre outros soportes. Evitarase así mesmo o uso de vidros espellados.

O vidro utilizarase de forma racional coa única finalidade de iluminar o espazo interior.

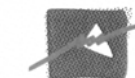
Permítense as grandes superficies de cristal para a realización de galerías de funcionamento térmico tradicional, que deberán estar maiormente orientadas cara o sur.

Prohíbese expresamente a utilización de pezas cerámicas para o revestimento de muros de peche. Neste senso, aconséllase o emprego de cachotería de xisto ou granito para conformar muros de peche, utilizando a cantería de granito en elementos estruturais especiais, como linteis, xambas, esquinais, etc. Aínda que admítense peches de fábrica rebocados, os cales serán pintados a excepción dos morteiros coloreados. As cores deberán ser xustificadas no correspondente proxecto técnico seguindo o principio de adaptación o contexto rural ou natural. Recoméndase o emprego das gamas de grises, ocres ou castaños e verdes como tonalidades que responden aos predominantes na paisaxe de Sada.

5.- Non se permitirá que situacións provisionais se prolonguen no tempo, coma o caso de paramentos sen revestir ou pintar. Non se permitirán edificacións en planta alta sobre piares deixando a planta baixa sen pechar.

6.- A posibilidade de aplicar os parámetros urbanísticos ao obxecto de esgotar as condicións de aproveitamento en bens inmobles ou parcelas incluídas no Catálogo de patrimonio e afectadas polos perímetros dos bens protexidos, remítese ao establecido no Título X da Normativa e nas fichas do Catálogo.

Nas parcelas afectadas polos contornos de protección dos bens catalogados aplicaráselles o réxime xeral previsto no presente Título, mais, coas cautelas e condicionantes inherentes aos contornos de protección.



ARTIGO 7.1.7.- CONDICIÓN MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, CESIÓNS.

Non poderá autorizarse ningunha clase de edificación mentres non estean resoltos con carácter previo ou simultáneo a edificación mediante garantía e a costa do promotor os seguintes servizos urbanísticos.

- Acceso rodado.
- Abastecemento de auga: permítese a extracción de pozo ou captación veciñal.
- Enerxía eléctrica.
- Saneamento; permítese mediante unha instalación individual ou colectiva que cumpra a lexislación sectorial vixente.

Respectarase unha distancia mínima de 20 metros entre pozo de captación e fosa séptica.

Para caudais de captación de auga superiores a 0,15 litros por segundo, a distancia mínima entre pozos será de 100 metros. Para caudais menores, a distancia poderá reducirse ata 50 metros en virtude do correspondente estudo específico.

En calquera caso e mediante informe do Organismo de conca onde se avalíe a situación e particularidade do lugar de aproveitamento, poderase establecer outra distancia diferente.

De existir redes de servizos no núcleo ou nas súas proximidades (abastecemento, saneamento, etc.), os propietarios executarán, a súa costa, a conexión cos servizos existentes. De non existir, deberanse resolver por medios individuais ou autónomos con cargo aos promotores e co compromiso de conexión cando se implanten os servizos.

As conexións á urbanización deberán transcorrer por terreos de uso público ou constituír servidume a favor do municipio, vinculándose a súa capacidade ao número de edificacións a realizar.

Ao construír novas edificacións, ou substituír as existentes, os propietarios deberán ceder ao Concello os terreos necesarios para a regularización do viario existente, consonte as aliñacións aprobadas.

Cando o uso ao que se destine a edificación ou o terreo o requira, esixirase a dotación de aparcamento suficiente.

Poderá autorizarse a execución simultánea das obras de acometida, urbanización e edificación. O municipio deberá esixir garantías suficientes do cumprimento desta obriga.

CAPITULO 2 – NORMAS REGULADORAS DO NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.2.1.- NÚCLEO RURAL DE ORIXE TRADICIONAL OU HISTÓRICO. ORDENANZA NRH

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos de núcleo rural de orixe tradicional ou histórico recoñecidos como tal na análise do medio rural e do modelo de asentamento, onde o uso principal é o residencial.

Está representada pola vivenda unifamiliar illada ou acaroada, formando pequenos continuos edificados.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación Detallada mediante o código “NRH”.

Usos:

O uso pormenorizado é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª.
- Industrial. Categoría 1ª.
- Comercial. Categoría 1ª.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1ª e 2ª.
- Aloxamento turístico.
- Espectáculos públicos. Categorias 1ª e 2ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 8ª.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Aos efectos de novas parcelacións, a parcela mínima esixida será de 436 m².

Aos efectos de edificar en parcelas existentes antes da entrada en vigor do PXOM, admitiranse aquelas de superficie menor, cun mínimo de 300 m². Mais con carácter excepcional e debidamente xustificado na condición de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten acadar os citados 300 m² de superficie, eximirase do cumprimento deste parámetro.

Fronte mínima: En parcelas existentes será de 3,00 m. Para novas parcelacións esíxese un fronte mínimo de 12,00 m.

Poderase admitir unha fronte menor de ata 3,00 metros nos casos en que a parcela a edificar se encontre entre dúas parcelas xa edificadas previamente á entrada en vigor do presente Plan Xeral.

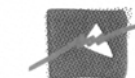
Nº máximo de vivendas en parcela: Só se permitirá unha única vivenda por parcela.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 40% da parcela

Recuamentos e separacións: Con carácter xeral establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras será preciso ocultalas coa nova edificación acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento de outros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.



4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta.

Voos:

Non se permiten voos sobre o viario público. Consideranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos:

Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias. Cumpranse as condicións descritas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 7.2.2.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-1

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.

Nestas áreas só se admite a construción illada, separada de todos os lindeiros con outras parcelas.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación Detallada mediante o código "NRC-1".

Usos:

O uso pomenorizado é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Residencial. Categoría 3ª
- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª e 5ª. O uso de estación de servizo (categoría 4ª) admítase unicamente en parcelas que dan fronte a vial cualificado de sistema xeral.

- Industrial. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Oficinas e Administrativo. Categorias 1ª e 2ª.
- Aloxamento turístico.
- Espectáculos públicos. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.
- Actividades recreativas, sociais e culturais. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª.
- Docente-Educativo.
- Sanitario, Asistencial, Beleza e Saúde.
- Relixioso.
- Espazo Libre.
- Construcións agropecuarias de tipo familiar e tradicional.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Aos efectos de novas parcelacións, a parcela mínima esixida será de 872m².

Aos efectos de edificar en parcelas existentes antes da entrada en vigor do PXOM, admitiranse aquelas de superficie menor, cun mínimo de 300 m². Mais con carácter excepcional e debidamente xustificado na condición de parcelas inferiores localizadas entre outras xa edificadas que imposibiliten acadar os citados 300 m² de superficie, eximirase do cumprimento deste parámetro.

Fronte mínima: En parcelas existentes será de 3,00 m. Para novas parcelacións esíxese un fronte mínimo de 12,00 m.

Nº máximo de vivendas en parcela: Só se permitirá unha única vivenda por parcela.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

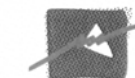
Ocupación máxima: 25% da parcela.

Recuamentos e separacións: En todos os casos establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras, será preciso ocultalas coa nova edificación, acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento doutros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.



Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias. Cumpríranse as condicións descritas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 7.2.3.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-2

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.

Recoñécense baixo esta ordenanza os ámbitos residenciais singulares, xurdidos no pasado inmediato, que se caracterizan pola súa elevada densidade edificatoria e, nalgúns casos, por constituírse en réxime de propiedade horizontal consonte o previsto na lexislación de propiedade horizontal para os complexos inmobiliarios privados, e por responder á tipoloxía de vivenda emparellada ou acaroada.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación Detallada mediante o código "NRC-2".

Usos:

O uso pormenorizado é residencial en categoría 1ª. Outros usos permitidos:

- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª e 2ª.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

436 m².

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 40% da parcela.

Recuamentos e separacións: En vivenda illada ou paeada establécese unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras, será preciso ocultalas coa nova edificación, acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento doutros parámetros urbanísticos da ordenanza.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

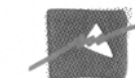
Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias. Cumpríranse as condicións descritas no artigo 3.2.11.

ARTIGO 7.2.4.- NÚCLEO RURAL COMÚN. ORDENANZA NRC-3

1.- CONDICIÓN DE TIPOLOXÍA E USO:

Definición:

Comprende os ámbitos dos núcleos rurais que, conforme os criterios expostos na memoria, representan as áreas dos núcleos que non reúnen as características históricas, tipolóxicas e de trama para a súa consideración de núcleo histórico-tradicional.



Recoñécense baixo esta ordenanza os ámbitos ou enclaves de uso terciario baixo tipoloxía de edificación singular de tipo illado.

Identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación Detallada mediante o código "NRC-3".

Usos:

O uso global é o uso terciario en todo o seu desenvolvemento pormenorizado. Outros usos permitidos:

- Garaxe-Aparcadoiro. Categorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª.
- Industrial. Categoría 2ª.
- Espazo libre.

2.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima: 872 m².

Fonte mínima: 12 m.

3.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima: 50% da parcela.

Recuamentos e separacións: En todos os casos establécense unha separación os lindeiros con outras parcelas de 3,00 metros. Nos casos particulares en que existan edificios con medianeiras nas parcelas lindeiras, será preciso ocultalas coa nova edificación, acaroándose a elas, sempre e cando sexa posible polo cumprimento doutros parámetros urbanísticos da ordenanza. Permítese a edificación adosada condicionado á existencia de acordo de colindancia entre os titulares e á inscrición do debandito acordo no Rexistro da Propiedade.

A separación da edificación ao viario virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no apartado C do Anexo III. En calquera caso, respectarase un recuamento mínimo de 3,00 metros respecto ao peche que de fronte ao viario público, consonte as aliñacións propostas.

4.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Altura máxima: 7,00 metros, medidos no centro de todas as fachadas dende a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta.

Sotos e semisotos: Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes innecesarios.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta.

Voos: Non se permiten voos sobre o viario público. Considéranse dentro de ordenación os pertencentes a vivendas tradicionais, os cales deben ser obxecto de mantemento e conservación.

Anexos: Permítese a construción de anexos ou edificacións complementarias. Cumpríranse as condicións descritas no artigo 3.2.11.

5.- CONDICIÓN DE INTEGRACIÓN TIPOLÓXICA:

Os usos e actividades previstos nesta ordenanza en ningún caso provocará a implantación de edificacións de tipoloxía impropia dos núcleos rurais, como puidera ser a de nave industrial, expresamente prohibida pola Lei 9/2002. Neste senso estarase ao disposto na Lei, sobre adaptación ao ambiente e ao disposto nos artigos 3.2.13 e 7.1.6.

Asemade, os materiais de acabado, as cores e a calidade da urbanización deben armonizar co entorno evitando o protagonismo das cores e imaxes corporativas.

Prohíbese a utilización do edificio como soporte dos logotipos corporativos, admitíndose a colocación destes afastados do edificio e montados sobre poste ou outro tipo de elemento de comunicación visual, sempre que o seu tamaño sexa comedido e sen superar os 3,00 metros de altura.

CAPITULO 3 PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

ARTIGO 7.3.1.- PLANS ESPECIAIS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.

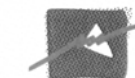
1.- PLANS ESPECIAIS PREVISTOS:

a) Dende o presente Plan Xeral determínase a necesidade de formular plans especiais de ordenación de núcleo rural para certos núcleos que precisan dun instrumento de ordenación pormenorizada que detalle aliñacións, determine a implantación de infraestruturas ou dotacións ou calquera das finalidades que lle atribúe a Lei.

Noutros casos o Plan Xeral remite a formulación destes plans especiais coincidindo con ámbitos nos que o Plan contempla Actuacións Integrais en núcleo rural común.

A previsión de redactar plans especiais de ordenación de núcleo rural ou, no seu caso, de acometer Actuacións Integrais, constitúe unha determinación que expresan os planos de ordenación detallada de "zonificación" e "xestión" respectivamente a escala 1/2.000.

Malia o dito no parágrafo anterior, o Concello logo de informe técnico municipal, poderá esixir unha delimitación máis ampla do Plan especial, recollendo a totalidade ou parte do núcleo rural cando as circunstancias e complexidade urbanística así o requira, atendendo aos criterios expostos no apartado 2 deste artigo. Mesmo o devandito Plan especial terá capacidade para delimitar novos ámbitos de Actuación Integral ou redelimitar os previstos polo Plan Xeral consonte ás conclusións derivadas da análise pormenorizada ou diagnose do Plan especial.



b) Dende o Plan Xeral establécense as seguintes determinacións que deben cumprir os Plans especiais que ordenen ámbitos de Actuación Integral:

1. O uso global será residencial, coas condicións de tipoloxía e uso expostas na ordenanza de Núcleo Rural Común.

Admítese a edificación illada ou acaroada, segundo resulte da ordenación detallada prevista no respectivo Plan especial de ordenación de núcleo rural.

O plan especial regulará o parámetro de parcela mínima en congruencia coa ordenación proposta e as circunstancias concretas de cada ámbito, procurando a integración na ordenación das parcelas edificadas con anterioridade á entrada en vigor do Plan Xeral.

A altura máxima establécese en baixo máis unha planta (B+1) e 7,00 metros, coa salvidade de manter en ordenación as edificacións existentes antes da entrada en vigor do Plan, que superen dita altura.

2. A densidade máxima de vivendas será de 15 viv/Ha e o índice de edificabilidade máximo aplicado ao ámbito da actuación integral non será superior a 0,35 m²/m².
3. Os Plans especiais deixarán previstos os terreos para dotacións públicas en proporción mínima á establecida no artigo 47.2 da Lei 9/2002. Máis no caso en que os planos de ordenación detallada do Plan Xeral deixaran determinacións gráficas en relación a equipamentos, espazos libres ou viario e aparcamento, interpretárase como superficie de cesión que, como mínimo, deberá recoller o devandito Plan especial.

Neste senso e, en ausencia da determinación gráfica vinculante do Plan Xeral, cómpre ter en consideración na solución de ordenación dos Plans especiais os principios e normas xerais do Plan de Ordenación do Litoral no que atinxe ao respecto das súas determinacións e ao obxectivo de coherencia entre o destino ou utilización do solo coa capacidade de acollida e respecto polos elementos de valor.

4. Na ordenación dos ámbitos de Actuacións Integrais afectados polas áreas de protección de elementos catalogados, as características volumétricas e construtivas das novas edificacións e, mesmo, o novo entramado urbano proposto, debería adecuarse e integrarse ás características e os valores existentes na contorna dos elementos protexidos, prohibíndose expresamente as tipoloxías edificatorias alleas ás dos ámbitos protexidos.

Procurárase localizar as zonas verdes ou espazos públicos próximos aos elementos catalogados co obxectivo de garantir a súa percepción e interpretación.

c) En tanto non sexan aprobados e entren en vigor, aplicarase de forma transitoria o réxime de núcleo rural, ordenanza NRC-1, agás indicación contraria en planos, coa particularidade de que en ausencia de aliñacións nos planos de ordenación detallada, non se autorizan parcelacións nin novas edificacións.

Nas áreas de solo onde se prevén Actuacións Integrais, non se autorizan parcelacións nin novas edificacións.

2.- PLANS ESPECIAIS NON PREVISTOS:

a) O Concello poderá formular Plans especiais de ordenación de núcleo rural non previstos polo presente Plan Xeral cando sobreviñese complexidade urbanística ou se desen as circunstancias para elo, en base aos seguintes motivos ou indicadores:

1. Necesidade de dotar ao núcleo de equipamentos, espazos libres ou aparcadoiro público non previstos que impliquen la obtención de solo.
2. Perda de calidade ambiental ou degradación do núcleo que implicase a necesidade de reformular usos pormenorizados ou compatibles, condicións de tipoloxía, materiais de edificación, etc; así como a adopción de medidas compensatorias ou atenuantes fronte a impactos producidos por contaminación, emisións, paisaxe, etc.
3. Necesidade de pór en valor elementos do patrimonio histórico e cultural así como a adopción de medidas relacionadas coa divulgación, recepción de visitantes ou a xestión do patrimonio nos casos en que exista unha relación entre ditos elementos e o núcleo rural.

4. Interese público ou privado por acometer o desenvolvemento integral do solo mediante a delimitación de polígonos en determinadas zonas de núcleo común.

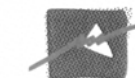
Os Plans especiais deberán neste caso delimitar os polígonos ou áreas de actuación en atención aos principios de xusta distribución de beneficios e cargas derivadas da ordenación proposta.

Establecerase a densidade máxima de vivendas, considerando os datos que reflicte a análise do modelo de asentamento do Plan Xeral, sendo en ningún caso superior a 10 viv/Ha nin inferior a 5 viv/Ha.

O concello entenderá necesaria a delimitación dun área de actuación integral e con elo a necesidade de redactar un Plan especial cando se pretenda edificar máis de tres vivendas por unha mesma entidade nun proceso de promoción inmobiliaria de tipo empresarial diferente ao proceso de autopromoción característico dos núcleos rurais.

b) Poderanse formular Plans especiais coa única finalidade de completar o trazado da rede viaria mediante a sinalización detallada de aliñacións e rasantes ou para dotar ao núcleo de redes de servizos necesarias e suficientes. Neste caso o Plan tramitarase consonte o procedemento previsto no artigo 86.2 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

c) No caso de que o Plan especial delimite áreas de actuación integral deberase dar cumprimento ao réxime de cesión de solo para dotacións e para aparcadoiros, consonte o establecido no artigo 47.2 da Lei 9/2002.



CAPITULO 4 – PLANS ESPECIAIS MIXTOS

ARTIGO 7.4.1.- PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN, INFRAESTRUTURA E DOTACIÓN.

1.- DEFINICIÓN:

Establécese a necesidade de formular plans especiais mixtos, consonte a definición do artigo 1.3.3. apartado 7 da presente Normativa, para determinados ámbitos que abranguen parte ou totalidade de solo de núcleo rural, mesmo unha porción de solo rústico exterior ao núcleo que o Plan considera parte integrante dun conxunto que merece un tratamento singularizado.

Os núcleos rurais e áreas exteriores contiguas para os que o Plan delimita áreas remitidas a ditos plans especiais localízanse en: Veigue e Carnoedo.

2.- OBXECTIVOS E DETERMINACIÓNS:

Os obxectivos a acadar a través destes plans son os previstos no artigo 42 do texto normativo do Plan de Ordenación do Litoral.

As determinacións que dende o presente Plan se formulan en aras a acadar os devanditos obxectivos, exprésanse na colección de fichas das áreas de ordenación detallada e xestión do solo que acompaña como Anexo a esta Normativa.

A ordenación que resulte do Plan especial previsto para Veigue e a súa contorna atenderá ás esixencias do POL sobre o ámbito de recualificación que o citado Plan identificou.

3.- RÉXIME TRANSITORIO:

En tanto non sexan aprobados e entren en vigor, aplicarase o réxime de núcleo rural de forma transitoria, coas seguintes particularidades:

Non se admiten parcelacións nin novas edificacións nas parcelas que non teñan fixada aliñación nos correspondentes planos de ordenación detallada.

En todo caso, nas áreas de solo onde se prevén Actuacións Integrais, non se autorizan parcelacións nin novas edificacións durante o tempo transitorio.

Nas áreas de solo de núcleo rural histórico de Veigue e Carnoedo prestarase especial observancia no cumprimento do réxime de núcleo histórico en atención a evitar a perda dos valores históricos asociados ao entramado do núcleos, a súa trama viaria, estrutura parcelaria e condicións tipolóxicas da edificación.

Nas áreas de solo de núcleo rural común, límitase a altura da edificación á planta baixa.

En solo rústico non se outorgarán licenzas de nova edificación (usos construtivos) en tanto non sexa aprobado o devandito Plan especial.

TITULO VIII – SOLO RÚSTICO

CAPITULO 1 - NORMAS XERAIS

ARTIGO 8.1.1.- DEFINIÇÃO E ÁMBITO.

O solo rústico comprende o territorio excluído do solo urbano, solo urbanizable e solo de núcleo rural e que debe ser preservado dos procesos de desenvolvemento urbanístico consonte aos supostos que establece o artigo 15 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Aos efectos de aplicación do réxime básico do solo considérase que o solo rústico se inscribe na situación básica do solo rural definida no apartado 2.a) do artigo 12 da *Ley de Suelo*.

O ámbito queda reflectido nos planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

ARTIGO 8.1.2.- DEREITOS E DEBERES NO SOLO RÚSTICO.

1.- Os propietarios ou as propietarias de terreos clasificados como solo rústico terán o dereito a usar, gozar e dispor deles de conformidade coa natureza e co destino rústico dos mesmos e co disposto na súa lexislación sectorial. A estes efectos poderán levar a cabo:

- a) Accións sobre o solo ou subsolo que non impliquen movemento de terras, tales como aproveitamentos agropecuarios, pastoreo, labra e desecación, así como valados con elementos naturais ou de sebes.
- b) Accións sobre as masas arbóreas, tales como aproveitamento de leña, aproveitamento madeireiro, entresacas, mellora da masa forestal, outros aproveitamentos forestais, repoboacións e tratamento fitosanitario, de conformidade coa lexislación aplicable en materia forestal.

Ademais, poderán levar a cabo as actuacións complementarias e imprescindibles para o aproveitamento madeireiro, tales como a apertura de vías de saca temporais, os cargadoiros temporais de madeira e o estacionamento temporal de maquinaria forestal, segundo o disposto na lexislación sectorial aplicable en materia forestal.

c) Outras accións autorizadas nos termos previstos na lexislación urbanística.

2.- Os propietarios ou as propietarias de solo rústico deberán:

- a) Destinalos a fins agrícolas, forestais, gandeiros, cinexéticos, ambientais ou a outros usos vinculados á utilización racional dos recursos naturais dentro dos límites que, de ser o caso e por esta orde, establezan a lexislación sectorial aplicable, esta lei, o planeamento urbanístico e os instrumentos de ordenación do territorio.

b) Solicitar a autorización da Comunidade Autónoma para o exercicio das actividades autorizables nos casos previstos na lexislación urbanística e de ordenación do territorio, sen prexuízo do disposto na lexislación sectorial correspondente.

c) Solicitar, nos supostos previstos na lexislación urbanística, a oportuna licenza municipal para o exercicio das actividades contempladas nesta clase de solo.

d) Realizar ou permitirlle realizar á administración competente os traballos de defensa do solo e a vexetación necesarios para a súa conservación e para evitar riscos de inundación, erosión, incendio, contaminación ou calquera outro risco de catástrofe ou simple perturbación do medio ambiente, así como a seguridade e saúde públicas.

e) Cumprir as obrigas e condicións sinaladas na lexislación urbanística para o exercicio das facultades que correspondan segundo a categoría de solo rústico, así como as maiores restricións que sobre ela impoña o presente Plan Xeral e a autorización autonómica outorgada ao abeiro da lexislación urbanística.

f) Realizar os traballos de restauración paisaxística ou medioambiental necesarios para repoñer o solo rústico.

ARTIGO 8.1.3.- USOS E CONSTRUCCIÓN AUTORIZABLES. PROCEDIMENTO.

Os terreos clasificados como solo rústico só poderán ser destinados a usos característicos do medio rural, vinculados á utilización racional dos recursos naturais.

Nos terreos situados nesta categoría de solo, poderán realizarse construcións destinadas a actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Os usos que o presente Plan Xeral define como permitidos serán obxecto de licenza urbanística municipal e demais autorizacións administrativas sectoriais que procedan.

Os usos definidos como autorizables pola administración autonómica están suxeitos ao procedemento definido no artigo 41 da Lei 9/2002.

As infraestruturas, dotacións e instalacións previstas nun Plan ou Proxecto sectorial ao abeiro da Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, así como os equipamentos ou dotacións, privados ou públicos, previstos nos Plans especiais de dotación unha vez aprobados, non necesitarán autorización autonómica previa sen prexuízo da obtención de autorizacións de carácter sectorial que foren precisas. En calquera caso será precisa a autorización autonómica previa para aqueles usos ou actividades non definidas polo presente Plan Xeral.

En solo rústico de especial protección prohibese calquera uso, actividade ou utilización do solo e subsolo que implique transformación do seu destino ou natureza ou lesione o valor específico que queira protexerse.

ARTIGO 8.1.4.- LIMITACIÓNS DE APERTURA DE CAMIÑOS E MOVEMENTOS DE TERRAS.

1. Non está permitida a apertura de novos camiños ou pistas no solo rústico que non estean expresamente contemplados no planeamento urbanístico ou nos instrumentos de ordenación do territorio, salvo os camiños rurais contidos nos proxectos aprobados pola administración competente en materia de agricultura, de montes ou de medio ambiente e aqueles que obtiveran a correspondente autorización autonómica de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

En todo caso, a execución de novas pistas ou camiños que afecten ao solo rústico de protección de espazos naturais estará suxeita á avaliación de efectos ambientais que prevé a Lei 1/995, do 22 de xaneiro, de protección ambiental de Galicia.

2. As novas aperturas de camiños ou pistas que se podan realizar deberán adaptarse ás condicións topográficas do terreo, coa menor alteración posible da paisaxe e minimizando ou corrixindo o seu impacto ambiental.
3. Con carácter xeral quedan prohibidos os movementos de terras que alteren a topografía natural dos terreos rústicos, salvo nos casos expresamente autorizados pola lexislación urbanística e o presente Plan Xeral.

ARTIGO 8.1.5.- CONDICIÓN DA EDIFICACIÓN.

1. Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións o instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:

- a) Garantir o acceso rodado de uso público adecuado á implantación, o abastecemento de auga, a evacuación e o tratamento de augas residuais, o subministro de enerxía eléctrica, a recollida, o tratamento, eliminación e a depuración de toda clase de residuos e, de ser o caso, a previsión de aparcamento suficiente, así como corrixir as repercusións que produza a implantación na capacidade e funcionalidade das redes de servizos e infraestruturas existentes. Estas solucións deberán ser asumidas como custe a cargo exclusivo do promotor ou promotora da actividade, formulando expresamente o correspondente compromiso en tal sentido e aportando as garantías esixidas ao efecto pola administración en forma que regulamentariamente se determine.
- b) Prever as medidas correctoras necesarias para minimizar a incidencia da actividade solicitada sobre o territorio, así como todas aquelas medidas, condicións ou limitacións tendentes a conseguir a menor ocupación territorial e a mellor protección da paisaxe, os recursos produtivos e o medio natural, así como a preservación do patrimonio cultural e a singularidade e tipoloxía arquitectónica da zona.

c) Cumprir as seguintes condicións de edificación:

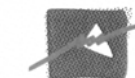
- A superficie máxima ocupada pola edificación en planta non excederá do 20% da superficie do predio. No entanto, as edificacións destinadas a explotacións gandeiras, os establecementos de acuicultura e as infraestruturas de tratamento ou depuración de augas poderán ocupar ata o 60% da superficie da parcela, e a ampliación dos cemiterios a totalidade da súa superficie.

Excepcionalmente, os instrumentos establecidos pola Lei 10/1995, de ordenación do territorio de Galicia, poderán permitir unha ocupación superior para estas actividades, sempre que se manteña o estado natural, polo menos, nun terzo da superficie da parcela.

- O volume máximo da edificación será similar ao das edificacións existentes no solo rústico da contorna. No caso de que resulte imprescindible excedelo por esixencias do uso ou da actividade autorizable, procurará descompoñerse en dous ou máis volumes conectados entre si co fin de adaptar as volumetrías ás tipoloxías propias do medio rural. En todo caso, deberán adoptarse as medidas correctoras necesarias para garantir o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración do relevo natural dos terreos.

A ampliación de volume ata esgotar os parámetros urbanísticos permitidos en solo rústico dos elementos catalogados, estará condicionada ao que se dispoña no Título X desta Normativa e na correspondente ficha do Catálogo.

- As características tipolóxicas da edificación deberán ser congruentes coas tipoloxías do contorno, en particular, as condicións de volumetría, tratamento de fachadas, a morfoloxía e o tamaño dos ocos, e das solucións de cuberta, que, en todo caso, estarán formadas por planos continuos sen crebas nas súas vertentes.
- Nos solos rústicos de protección ordinaria, agropecuaria, de infraestruturas e de augas, a altura máxima das edificacións non poderá exceder as dúas plantas nin os 7,00 metros medidos no centro de todas as fachadas, desde a rasante natural do terreo ao arranque inferior da vertente de cuberta. Excepcionalmente, poderá exceder os 7,00 metros de altura cando as características específicas da actividade, debidamente xustificadas, fixeran imprescindible excedelos nalgún dos seus puntos. Nos demais solos rústicos protexidos, as edificacións non poderán exceder unha planta de altura nin 3,50 metros medidos de igual forma, agás nos casos debidamente xustificadas de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas. Poderán igualmente exceptuarse aquelas instalacións propias de usos agrícolas, acuícolas ou gandeiros que necesiten alturas excepcionais, logo do informe, en todo caso, da consellaría competente na materia.
- As características estéticas e construtivas e os materiais, as cores e os acabados serán acordes coa paisaxe rural e as construcións do contorno. En tal sentido, para o acabado das edificacións empregárase a pedra ou outros materiais tradicionais e propios da zona. En casos xustificadas pola calidade arquitectónica da edificación, poderán empregarse outros materiais acordes cos valores naturais, coa paisaxe rural e coas edificacións tradicionais do contorno.



- Os peches e valados serán preferentemente vexetais, sen que os realizados con material opaco de fábrica excedan a altura de 1,00 metro, agás en parcelas edificadas, onde poderán alcanzar 1,50 metros. En todo caso, deben realizarse con materiais tradicionais do medio rural no que se localicen, e non se permitirá o emprego de bloques de formigón ou outros materiais de fábrica, agás que sexan debidamente revestidos e pintados na forma que regulamentariamente se determine.
- d) Cumprir as seguintes condicións de posición e implantación:
- A superficie mínima da parcela sobre a que se emprazará a edificación será a establecida en cada caso polo Plan Xeral en función da clase de solo rústico, sen que a tal efecto sexa admisible a adscrición doutras parcelas.
 - Os edificios situaranse dentro da parcela, adaptándose no posible ao terreo e ao lugar máis apropiado para conseguir a maior redución do impacto visual e a menor alteración da topografía do terreo.
 - Os recuamentos das construcións aos lindes da parcela deberán garantir a condición de illamento e, en ningún caso, poderán ser inferiores a 5,00 metros.
 - As condicións de bancada obrigatoria e do acabado dos bancais resultantes deberán definirse e xustificarse no proxecto, de modo que quede garantido o mínimo impacto visual sobre a paisaxe e a mínima alteración da topografía natural dos terreos.
 - Manterase o estado natural dos terreos ou, no seu caso, o uso agrario dos mesmos ou con plantación de arborado ou especies vexetais en, polo menos, a metade da superficie da parcela; ou nun terzo dela cando se trate de infraestruturas de tratamento ou depuración de augas.
- e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da total superficie real da finca á construción e ao uso autorizado, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica.
- f) En todo caso, o prazo para o inicio das obras será de seis meses a contar dende o outorgamento da licenza municipal correspondente, debendo concluírse as obras no prazo máximo de tres anos, a contar dende o outorgamento da licenza.
- g) Transcorridos ditos prazos, entenderase caducada a licenza municipal e a autorización autonómica, previo expediente tramitado coa audiencia do interesado.
- 2.- Ás obras de derrube e demolición que se pretendan realizar en solo rústico seralles de aplicación o disposto no artigo 7.1.3. da presente Normativa.
- 3.- As construcións en solo rústico, ademais das condicións xerais especificadas anteriormente, cumpriran as seguintes:
- a) A superficie da parcela na que se sitúe a edificación será a que fixe o Plan Xeral para cada categoría de solo rústico, agás nos supostos nos que sexan autorizables as actividades e usos construtivos nas categorías f) e j), consonte ao artigo 4.3.3., así como nos casos de ampliación de cemiterios e instalación de tratamento e depuracións de augas, en cuxo caso, admítase parcela de menor superficie.

b) Deberá xustificarse cumpridamente a idoneidade da localización elixida e a imposibilidade ou inconveniencia de situalas en solo urbano ou urbanizable con cualificación idónea. Tal xustificación non será necesaria cando se trate das construcións sinaladas no artigo 4.3.3., nas categorías a), b), c), d) e f).

- 4.- Excepcionalmente, poderá outorgarse licenza, sen necesidade de autorización autonómica previa, para a execución de pequenas construcións e instalacións ao servizo e ao funcionamento das infraestruturas e obras públicas, sempre que quede xustificada a proporcionalidade da construción ou instalación coa natureza, extensión e destino actual do predio no que se localice e non se superen os 50 metros cadrados de superficie total edificada nin a altura máxima dunha planta nin 3,50 metros. En todo caso, a tipoloxía da edificación e os materiais de construción serán os determinados no artigo 42 da Lei 9/2002.

Igualmente, poderá permitirse, sen suxeición ao disposto polos artigos 42 e 44 desta lei, a instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables.

Este réxime excepcional só será aplicable no ámbito do solo rústico de protección ordinaria e de especial protección agropecuaria, forestal ou de infraestruturas.

- 5.- Non se admiten novas explotacións gandeiras sen base territorial. Cando se trate de novas explotacións con base territorial a distancia mínima aos asentamentos de poboación e á vivenda máis próxima será de 100 metros.

En todo caso, deberán respectarse as distancias mínimas establecidas pola lexislación sectorial que sexa aplicable.

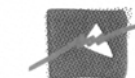
- 6.- Permitirase en calquera categoría de solo rústico, logo da autorización autonómica segundo o procedemento establecido polo artigo 41, a reconstrución e rehabilitación das edificacións tradicionais ou de singular valor arquitectónico, que poderán ser destinadas a vivenda e usos residenciais, a actividades turísticas e artesanais ou a equipamentos de interese público. A reconstrución ou rehabilitación deberá respectar o volume edificable preexistente e a composición volumétrica orixinal.

Así mesmo, logo da autorización autonómica, poderá permitirse por razóns xustificadas a súa ampliación, incluso en volume independente, sen superar o 10 % do volume orixinario da edificación tradicional. Excepcionalmente, a ampliación poderá alcanzar o 50 % do volume da edificación orixinal cumprindo as condicións establecidas polos artigos 42 e 44 da Lei 9/2002.

- 7.- As excepcións ao procedemento de autorización autonómica entenderase sen prexuízo da autorización da administración competente en materia de sostibilidade e paisaxe como resultado da aplicación do Plan de Ordenación do Litoral.

ARTIGO 8.1.6.- DIVISIÓN E SEGREGACIÓN DE FINCAS.

- 1.- No solo rústico non se poderán realizar nin autorizar parcelamentos, divisións ou segregacións, excepto aqueles que deriven da execución, conservación ou servizo de infraestruturas públicas, da execución de equipamentos públicos, da realización de actividades extractivas ou enerxéticas, da execución do planeamento urbanístico ou que teñan por obxecto a mellora das explotacións agropecuarias existentes.



En todo caso, respectarase a superficie mínima e indivisible que determine a lexislación agraria.

Con todo, poderá autorizarse a división de parcelas vacantes de edificación por razón de partición de herdanzas, sempre que se faga constar o compromiso expreso de non edificar os lotes resultantes e non afecte a solos de especial protección agropecuaria. Esta condición de inedificabilidade dos terreos débese facer constar expresamente no rexistro da propiedade e en todos os actos de transmisión da propiedade.

Tamén poderá autorizarse, coa exclusiva finalidade de regularizar a configuración de parcelas lindeiras, a segregación e simultánea agregación en unidade de acto.

2. Os actos de segregación ou de división da propiedade que se puidesen permitir por aplicación do disposto nos números anteriores estarán suxeitos en todo caso a licenza municipal.

Para a tramitación e obtención dela, deberá solicitarse coa documentación escrita e gráfica necesaria para a identificación precisa do acto que se instou.

CAPITULO 2 – CATEGORÍAS DE SOLO RÚSTICO

ARTIGO 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende as zonas do territorio que, trala análise e estudo recollido na Información Urbanística e Estudo do Medio Rural, non presenten valores suficientes que merezan a súa especial protección. Así mesmo constitúen as áreas do territorio que o Plan considera inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición

Comprende as edificacións e instalacións de carácter illado, destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Poderán autorizarse construcións e instalacións de interese xeral a través da autorización autonómica nos termos expresados no artigo 8.1.3. “Usos e construcións autorizables” da presente Normativa.

Serán de aplicación as “Condicións da Edificación” expresadas no artigo 8.1.5. da presente Normativa.

Usos:

Establécese como uso global o rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A,B, C e D.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I, J e M, mesmo a categoría G no suposto previsto no segundo parágrafo.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Mediante autorización autonómica previa, o resto dos usos definidos como rústicos, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 3.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Condición de pendente:

Non serán edificables as zonas da parcela onde a pendente natural do terreo supere o 20%. Esta limitación non será de aplicación para a implantación de instalacións de carácter puntual como torres, antenas, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

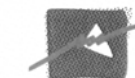
20% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c).

Recuamentos e separacións:

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:



Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓN DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓN AGROPECUARIAS:

Aplicaranse as condicións definidas no apartado 6 do artigo 8.2.3.

ARTIGO 8.2.2.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aqueles terreos que dadas as súas características físicas e topográficas expresadas no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva en materia forestal, gandeira e de explotación dos recursos naturais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa utilización racional dos recursos naturais das zonas de monte.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítese:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B, e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio. Nos montes públicos de utilidade pública serán autorizables os usos admitidos na súa lexislación sectorial.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Prohíbense o resto de usos.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c).

Recuamentos e separacións.

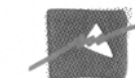
Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.



Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento aos asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Definición:

Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.

Usos:

O uso global é rústico coas seguintes particularidades e limitacións:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Prohíbense o resto de usos.

Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ao valor agrícola e gandeiro destas terras. Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 3.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c.

Recuamentos e separacións.

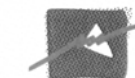
Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.



Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:

Definición:

O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ao uso principal que é a explotación.

Deberá acreditarse de forma inequívoca e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación de tipo agrícola ou gandeira e que a mesma cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.

Condición tipolóxica:

A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta así como de todos os lindes de parcela.

Condicións da parcela:

Aplicaranse as condicións do apartado 3.

Ocupación máxima:

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

Altura máxima:

Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e piso e 7,00 m.

ARTIGO 8.2.4.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Comprende aquelas zonas do territorio que se encontran afectadas polas principais redes e instalacións de infraestruturas fundamentais, o dominio público e as súas servidumes definidas na lexislación sectorial e que por imperativo legal é preciso protexer. Representan e identifícanse nos correspondentes Planos de Ordenación.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Con carácter xeral as actividades a desenvolver nesta clase de solo estarán relacionadas coa explotación racional do medio rural, sempre e cando o permita a lexislación sectorial que sexa de aplicación.

As instalacións ou edificacións propias desta clase e solo serán as que presten algún servizo á propia infraestrutura.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D,F, I e M.

Ademais permitiranse as instalacións necesarias para a execución e o funcionamento da correspondente infraestrutura.

Mediante autorización autonómica previa:

- Unicamente serán autorizables os usos vinculados funcionalmente á infraestrutura correlativa, así como os que poidan establecerse a través dos instrumentos de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de "Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

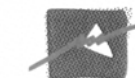
Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

20% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c.



Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polo cumprimento que sobre ocupación e altura máxima se expón no presente artigo.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

ARTIGO 8.2.5.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección do patrimonio as zonas do solo rústico onde se localizan os enclaves do patrimonio histórico que son obxecto de Protección especial tralo pertinente traballo de catalogación e delimitación.

O ámbito é o representado nos correspondentes Planos de Ordenación a escalas 1/ 5.000 e 1/ 2.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E EDIFICABILIDADE:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa conservación, protección consolidación, investigación e posta en valor no marco do disposto no Título X do presente Plan Xeral e na lexislación urbanística e sectorial do patrimonio cultural.

Usos:

Sen prexuízo das autorizacións que fosen procedentes pola Consellería competente en patrimonio cultural, contéplase o seguinte réxime de usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A, B e C. Mais, prohibense aqueles usos de ocio que atenten contra os valores obxecto de protección ou impliquen a percepción e interpretación desfigurada ou irrespectuosa do ben.
- Usos e actividades construtivas en categoría F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como a ampliación de cemiterios preexistentes, sempre e cando se realicen baixo as directrices da Consellería competente en materia de patrimonio cultural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non leven á transformación da súa natureza rústica e quede garantida a integridade dos valores obxecto de protección.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de "Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

En calquera caso, calquera tipo de actuación nos ámbitos de protección dos elementos catalogados deberá estar sometida á autorización preceptiva e vinculante da Consellería de Cultura.

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Altura máxima:

Limitase a altura máxima xenérica a 3,50 metros nos casos de novas edificacións.

Aproveitamento:

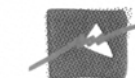
Con carácter xeral estarase ao disposto no artigo 8.1.5., apartado 6, do presente Título. Non obstante terase en conta os posíbeis niveis de intervención propostos no catálogo de patrimonio para cada elemento a fin de determinar si é autorizable un aumento de volume edificable.

ARTIGO 8.2.6.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección das augas os terreos, definidos na lexislación sectorial de augas como leitos naturais, ribeiras e marxes das correntes continuas e discontinuas de auga, e como leito ou fondo das lagoas o encoros, terreos inundados e zonas húmidas, así como a zona de servidume.

Así mesmo, está formado polos terreos a ambos lados dos leitos importantes do municipio identificados na Información Urbanística e que se sinalan nos correspondentes Planos de Ordenación.



Sen prexuízo das limitacións establecidas polo Plan Xeral e a Lei 9/2002, a súa regulación depende en gran parte da lexislación sectorial de augas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público hidráulico e o seu entorno.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar deberá contar con autorización previa da administración sectorial competente en materia de augas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, sempre que estean vinculadas á conservación, utilización e goce do dominio público e do medio natural, as piscifactorías e instalacións análogas, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Ademais poderán autorizarse sistemas de tratamento ou depuración de augas, estaleiros e instalacións imprescindibles necesarias para a implantación de aparcadoiros abertos ao uso público para o acceso ás praias fluviais, e áreas recreativas, á práctica dos deportes náuticos e para a implantación de paseos fluviais, así como os previstos no artigo 4.3.3. en categoría J.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 44.3.2 e 4.3.3 da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3. Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

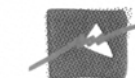
Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.



ARTIGO 8.2.7.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAXÍSTICA

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Constitúe o solo rústico de protección de paisaxística os terreos rústicos que presentan un valor paisaxístico consonte a diagnose realizada no Estudo do Medio Rural e as determinacións do Plan de Ordenación do Litoral, todo elo en congruencia coa determinación do artigo 32.2.g) da Lei 9/2002.

O ámbito desta clase de solo é o representado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO:

Definición:

Con carácter xeral, os usos e actividades nesta clase de solo están relacionados coa explotación racional dos recursos naturais, as labores agrícolas ou forestais e o goce do medio natural, sempre e cando non desvirtúen o valor a protexer, en particular o dominio público marítimo-terrestre e o seu entorno, a orla litoral e os outeiros da dorsal do Monte de Taibó e Meirás.

Sen prexuízo das autorizacións de tipo municipal ou autonómico que foran procedentes, calquera construción ou instalación que se pretenda realizar en servidume de protección de costas ou servidume de tránsito deberá contar con informe previo e vinculante da administración sectorial competente en materia de costas.

Usos:

Mediante autorización municipal:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías F e I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades construtivas en categorías E e L, así como as actividades e construcións vinculadas directamente coa conservación, utilización, aproveitamento e gozo do dominio público, do medio natural e do patrimonio cultural, así como as que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2. e 4.3.3. da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumpriran a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

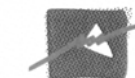
Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se deriven da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.



ARTIGO 8.2.8.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZO NATURAL

1.- DEFINICIÓN E ÁMBITO:

Forman parte desta categoría do solo rústico as zonas do territorio onde o valor medioambiental e paisaxístico está posto de manifesto no Estudo do Medio Rural e na Memoria Xustificativa, sendo necesaria a súa protección.

Débase ter en conta de forma especial a seguinte lexislación sectorial e instrumentos de ordenación do territorio:

- a) Real Decreto Legislativo 1/2001, do 20 de xullo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Augas.
- b) Lexislación de costas: Lei 22/1988 e Lei 2/2013.
- c) Plan de Ordenación do Litoral, en tanto que o solo rústico de protección de espazo natural abrangue a meirande parte das áreas de “protección”, “corredor” e de “interese”

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:

Usos:

Non se establece ningún uso global específico por considerarse que o destino dos terreos debe ser o seu estado natural ou no seu caso, a utilización antrópica de carácter tradicional e extensiva, e as actividades de goce e lecer, en relación ao espazo natural.

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C
- Usos e actividades construtivas en categoría I.

Mediante autorización autonómica previa:

- Usos e actividades non construtivos vinculados á conservación, utilización e goce do medio natural, sempre que non atenten contra os valores obxecto de protección.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, F, J e L. Así como os sistemas de tratamento ou depuración de augas e as actividades vinculadas directamente coa conservación, coa utilización e co gozo do medio natural, e os que poidan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio ou polo planeamento dos recursos naturais previsto na lexislación de conservación da natureza.

Para autorizar os usos construtivos en categorías J e L, será necesario obter o previo informe favorable da Consellería competente en materia de conservación de espazos naturais sobre o cumprimento da lexislación sectorial autonómica, estatal e da U.E. que resulten aplicables.

Prohíbense o resto de usos.

Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2. e 4.3.3. da presente Normativa, mesmo o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

3.- CONDICIÓN DA PARCELA:

Establécese unha parcela mínima de 5.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 25% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%.

4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:

Ocupación máxima:

5% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c.

Recuamentos e separacións.

Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5,00 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.

5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:

Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:

Edificabilidade:

Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.

Sotos e semisotos:

Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. As plantas de soto e semisoto cumpriran a limitación de ocupación máxima.

A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.

Construcións permitidas por riba da altura máxima.

Forma da cuberta:

Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.

6.- INTERPRETACIÓN DA NORMA NO CONTEXTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL:

As condicións urbanísticas esixidas no presente artigo serán de aplicación sempre e cando sexan compatibles con cantas outras limitacións se derivan da lexislación sectorial.

Nos casos de existir contradicións entre diferentes normativas e a presente ordenanza, prevalecerá aquela máis restritiva ou que supoña maior protección.

TITULO IX – SOLO URBANIZABLE

CAPITULO 1 – SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTIGO 9.1.1.- DEFINICIÓN.

Constitúe o solo urbanizable delimitado as áreas do territorio excluídas do solo urbano, de núcleo rural e rústico, que reúnen as condicións axeitadas para o seu desenvolvemento urbanístico e que o Plan Xeral as delimita en sectores establecendo os prazos para a súa execución e as condicións para a súa transformación.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” e identificados como solo urbanizable delimitado.

ARTIGO 9.1.2.- DESENVOLVEMENTO DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Ao solo urbanizable delimitado, aplicaráselle o réxime previsto no artigo 21 da Lei 9/2002.

Cada sector de solo urbanizable desenvolverase mediante un Plan Parcial.

Todos eles dentro dos prazos previstos nos programas ou convenios subscritos.

Sen prexuízo das determinacións particulares que o propio Plan Xeral establece nos diferentes Sectores, os plans parciais conterán, con carácter xeral, as determinacións establecidas no artigo 64 da Lei 9/2002, así como as que se deriven da aplicación do regulamentariamente establecido pola lexislación urbanística.

Os plans parciais tramitaranse conforme ao procedemento previsto no artigo 86 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística y protección do medio rural de Galicia. Sen prexuízo doutros informes sectoriais preceptivos, os Plans parciais deberán ser tramitados ante as administracións sectoriais competentes en materia de patrimonio cultural, conservación da natureza, aviación civil en caso de atoparse en zona de servidume aeronáutica, costas no caso de atoparse os terreos en zona de influencia, e estradas no caso de dar fronte a estradas de titularidade supramunicipal.

Os plans parciais poderán desenvolverse, si fora preciso, mediante estudos de detalle conforme se establece na Lei 9/2002.

Os proxectos de urbanización axustaranse ao disposto no Título V da presente Normativa.

ARTIGO 9.1.3.-ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS E BENEFICIOS DO SOLO URBANIZABLE DELIMITADO.

Cada sector do solo urbanizable constitúe unha soa área de reparto.

O aproveitamento tipo establécese, segundo o artigo 114 da Lei 9/2002, dividindo o aproveitamento lucrativo total, expresado en metros cadrados construíbles de uso característico ou global a superficie total da área, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á área, ou no seu caso adscritos á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas existentes e que o Plan manteña.

O Plan Xeral adopta os coeficientes de ponderación expostos no R.D. 1020/93, de 25 de xuño. Estes deberán poñerse en relación, unha vez se asigne o valor da unidade ao uso característico ou global. Estes coeficientes expóñense no Anexo II desta Normativa.

Na medida en que os plans parciais establezan usos e tipoloxías pomenorizadas, poderán xustificadamente establecer novos coeficientes co obxecto de compensar posibles desigualdades.

O aproveitamento susceptible de apropiación por parte de cada propietario, será o resultado de aplicar á superficie de cada propiedade, o 90% do aproveitamento tipo da área de reparto.

ARTIGO 9.1.4.- CONDICIÓN E DETERMINACIÓN QUE DEBEN CUMPRIR OS SECTORES.

1.- CONDICIÓN XERAIS DE DESEÑO

Os sectores de solo urbanizable ordenaranse en atención a criterios de deseño nos que prime a integración e adaptación ao lugar no que se emplace, respectando os elementos valiosos do territorio e habilitando unha estrutura urbana que mellores a funcionalidade do entorno.

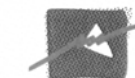
As determinacións gráficas expresadas nos planos de ordenación entenderanse a título indicativo, agás que se indique o contrario nas correspondentes fichas de Áreas de Planeamento Remitido do Anexo á Normativa.

2.- CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE HABITABILIDADE EN SECTORES DE USO RESIDENCIAL

Será de aplicación o artigo 7º das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia ás vivendas de nova construción dentro da área de ordenación.

O espazo exterior de calidade será deseñado no correspondente Plan parcial, consonte ás determinacións seguintes:

- O asollamento será o apropiado tanto para as vivendas lindeiras como para o propio espazo exterior.
- A configuración volumétrica debe gardar proporción cos volumes que o delimitan. Nos espazos públicos é importante a continuidade espacial coa rúa e evitar a configuración de áreas residuais ou illadas.
- Garantir a unidade dos espazos configurados, aínda que sexan urbanizados por etapas ou partes.
- O Plan parcial deberá definir o deseño e a distribución de usos no caso de espazos públicos.



- O espazo deberá conservar as súas funcións de xeito continuo na meirande parte da súa superficie e, polo tanto, non deberá verse invadido por elementos que dificulten ou interrompan esta continuidade. Farase o seu deseño con criterios de sustentabilidade (reciclaxe das augas pluviais, sistemas de rega sostibles, niveis de iluminación, materiais, etc.).

O Plan parcial deberá xustificar, co nivel de detalle que corresponda, o cumprimento das normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

3.- MEDIDAS TENDENTES A ACADAR UN DESENVOLVEMENTO SOSTIBLE

Solo

No deseño da ordenación contida nos plans parciais teranse en conta as escorrentías naturais do terreo, onde preferentemente se situarán as zonas verdes.

Paisaxe

Integración Paisaxística das estruturas e volumes resultantes, cumprindo coas condicións de integración e adaptación ao ambiente.

Restauración ambiental dos noiros para a contención dos terrapléns e protección do solo e que sirva ademais como barreira visual.

Nas zonas verdes dos sectores plantarase especies arbóreas e arbustivas autóctonas de xeito que se conserven as características ambientais da zona.

Ciclo Hídrico

Estableceranse as determinacións precisas para procurar índices elevados de infiltración das augas de choiva, mediante o emprego de pavimentos filtrantes. As augas pluviais que necesariamente teñan que ser recollidas no interior do sector evacuaranse sempre cara a conca natural, na zona verde de sistema libre, mediante pozos filtrantes.

Potenciarase a reutilización de augas residuais convenientemente tratadas para, por exemplo, o rego de espazos libres, tarefas de limpeza..)

Nas inmediacións do DPH con areas urbanas e rurais, localizarase os espazos libres

Estableceranse sistemas de aforro de auga e melloras nos sistemas de saneamento e abastecemento.

Enerxía

Terase en conta o disposto no artigo 3.2.14 da presente Normativa no que atinxe ao fomento das medidas de aforro e eficiencia enerxética.

Nos novos desenvolvementos de uso residencial, as vivendas unifamiliares deberán construírse acadando a calificación enerxética C ou superior, mentres que as vivendas plurifamiliares acadarán a calificación D ou superior.

En xeral, o planeamento de desenvolvemento incluírá, na medida do posible, a redución das necesidades enerxéticas e o fomento do aforro e eficiencia enerxética nos edificios e urbanizacións.

Nos edificios de uso industrial e terciario analizarase a conveniencia da instalación de paneis solares e fotovoltaicos como medida de utilización de fonte de enerxía renovable.

Atmosfera e Contaminación Acústica

Na área acústica catalogada coma g) Espazos naturais que requiran unha especial protección contra a contaminación acústica existirá unha condición que aconselle súa protección

Os novos desenvolvementos deberán estudar incidencia acústica dos viarios locais e establecer as medidas necesarias para minimizar os efectos da contaminación acústica e das vibracións segundo o disposto na lexislación sectorial vixente

No momento de executarse o solo industrial, levarase a cabo un estudo acústico detallado da zona de afección representada no plano de Zonificación Acústica da ordenación

Na zona de afección representada no plano de zonificación acústica, para previr e reducir a contaminación acústica, implantaranse as medidas necesarias, como por exemplo o establecemento de bandas de protección entre a zona habilitada e os focos de contaminación, a instalación de pantallas acústicas, limitación da velocidade na estrada, instalación de badéns. (SECTOR I).

En aplicación do Real Decreto 1367/2007, do 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, do 17 de novembro, do Ruído, terase en conta que os obxectivos de calidade acústica veranse reducidos en 5dB nos solos urbanizables en relación aos valores expostos na táboa A do Anexo II.

Fomentarase modos alternativos al uso motorizado

Mobilidade

O sistema xeral viario deseñárase outorgando prioridade ao tráfico rodado en base a criterios de seguridade, racionalidade e eficiencia.

O deseño da rede viaria adaptarase á topografía, respectándose elementos tradicionais como camiños antigos, valados, cómaros ou calquera outro elemento característico do territorio rural.

A rede de mobilidade sostible componse por un conxunto de itinerarios previstos para a circulación preferente de peóns e/ou ciclistas en virtude das necesidades e do contexto urbano e territorial

Os itinerarios realizaranse preferentemente sobre rede de viarios e camiños existentes

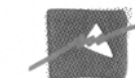
Nos itinerarios de mobilidade sostible se seleccionarán aqueles percorridos que inclúan valores naturais e que aporten calidade e benestar ao usuario

Ciclo de Materiais

As entidades locais, por si ou asociados, deben presentar como servizo público obrigatorio a recolla, o transporte e o tratamento dos residuos urbanos na forma establecida polas ordenanzas municipais, deben tamén ter implantados sistemas de recolla selectiva de residuos.

Propoñer as localizacións máis adecuadas para as instalacións de recollida e impulsar a recollida selectiva.

Respecto aos residuos de construción e demolición (RCD), as entidades locais teñen competencias para o control dos residuos.



CONDICIÓN DE DISEÑO DOS DESENVOLVEMENTOS

Nas fichas dos desenvolvementos incluídas no Anexo II da Normativa expóñense unha serie de condicións mínimas a ter en conta no momento de deseñar os Plans parciais, coméntase a continuación algunhas destas medidas incluídas nas fichas e que teñen que ver co medio ambiente:

AR-SECTOR-R1

Terase en conta os valores naturais existentes na beira das Brañas, onde se respectará a topografía e evítanse os movementos de terra.

Manterase o arborado de ribeira nas zonas verdes a carón da rede hídrica.

O Plan Parcial adoptará as medidas de atenuación do tráfico no novo vial que estrutura o sector de xeito de afectar o mínimo posible ao espazo natural das Brañas.

AR-SECTOR-R2

Terase en conta os valores naturais existentes na beira do canle do rego, onde se respectará a topografía e evítanse os movementos de terra.

Manterase o arborado de ribeira nas zonas verdes a carón da rede hídrica

O sector apoiarase no camiño Real (Samoedo-Sada) incorporándoo como itinerario de mobilidade sostible.

AR-SECTOR-R3

O deseño da ordenación que estableza o plan parcial terá en conta as escorrentías naturais do terreo, onde se situarán as zonas verdes.

Existe no sector vexetación de interese na liña de escorrentía natural que incorpórase coma espazo libre na ordenación

O Plan Parcial deberá resolver no sector a mestura actual de zona densa con pouco densa, integrando as vivendas existentes e conseguindo unha adaptación paisaxística adecuada.

O Plan Parcial deberá evitar que un posible aumento de tráfico polo desenvolvemento do sector afecte ao núcleo rural de A Braña, para elo farase un acceso ao sector que non cruce o núcleo senón que o borde.

AR-SECTOR-T1

Dende o Plan Parcial deberá resolver os accesos ao sector mediante intersección única no punto de encontro entre as estradas AC-183 e DP-5812.

AR-SECTOR-T2

Integrar no sector a parcela existente destinada a punto limpo.

Dende o Plan Parcial deberá resolver os accesos ao sector mediante intersección única.

AR-SECTOR-T3

A ordenación do Plan Parcial deberá integrarse coa trama de núcleo rural que circunda ao sector.

Dende o Plan Parcial deberá resolver os accesos ao sector mediante intersección única.

AR-SECTOR-T4

Dende o Plan Parcial deberá resolver os accesos ao sector mediante intersección única.

O Plan parcial integrará o camiño antigo na ordenación coma itinerario de mobilidade sostible.

Aproveitaranse as liñas de escorrentía para localizar o espazo libre do sector

AR-SECTOR-I1

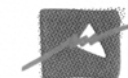
O inicio do corredor que linda co sector aproveitarase para localizar o espazo libre e que terá en conta a escorrentía natural do terreo.

O Plan parcial deberá incluír un estudo acústico o que xustificará o cumprimento dos obxectivos da calidade acústica e dos valores límites de emisión de ruído da táboa B1 do anexo III do RD 1367/2007, do 19 de outubro, dada a súa proximidade a solo residencial

Plan sectorial deberá incluír un estudo do aumento do tráfico pesado e lixeiro o que xustificará o cumprimento dos obxectivos da calidade acústica e dos valores límites de emisión de ruído

Na zona de afección representada no plano de zonificación acústica, para previr e reducir a contaminación acústica no núcleo de Coiro que linda co sector I1, propónse por aquí a zona verde. Isto servirá como espazo de transición que minimizará os posibles efectos no núcleo. Ademais implantaranse as medidas necesarias, como por exemplo a instalación de pantallas acústicas, limitación da velocidade na estrada, instalación de badéns naqueles lugares onde se considere necesario.

Debido ao aumento de abastecemento e saneamento, o sector deberá contribuír a reforzar a rede de abastecemento no concello e de resolver de forma autónoma o saneamento do sector.



AR-SECTOR-I2

O inicio do corredor que linda co sector aproveitarase para localizar o espazo libre e que terá en conta a escorrentía natural do terreo.

O Plan sectorial deberá incluír un estudo acústico o que xustificará o cumprimento dos obxectivos da calidade acústica e dos valores límites de emisión de ruído da táboa B1 do anexo III do RD 1367/2007, do 19 de outubro, dada a súa proximidade a solo residencial

4.- DETERMINACIÓNS ESPECÍFICAS PARA CADA SECTOR

Son as que se expresan en cada ficha de Área de Planeamento Remitido do Anexo á Normativa.

CAPITULO 2 – SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO

ARTIGO 9.2.1.- XENERALIDADES.

En consonancia coa lexislación básica do Estado e a Lei 9/2002, establécense as áreas do territorio de solo urbanizable non delimitado, que poderán incorporarse ó proceso de desenvolvemento urbano mediante a tramitación e aprobación do planeamento de desenvolvemento.

O ámbito desta clase de Solo é o sinalado nos correspondentes planos de ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica”, a escala 1/5.000.

ARTIGO 9.2.2.- RÉXIME URBANÍSTICO DO SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO.

1.- RÉXIME TRANSITORIO EN TANTO NON SE APROBE O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

En tanto non se aproben os correspondentes Plans de sectorización que desenvolvan esta clase de solo, o réxime urbanístico aplicable é o de solo rústico previsto na Lei 9/2002.

2.- RÉXIME APLICABLE UNHA VEZ APROBADO O PLANEAMENTO DE DESENVOLVEMENTO

Unha vez aprobado o correspondente Plan de sectorización, o seu réxime urbanístico é o definido nos artigos 21 e 22 da Lei 9/2002.

ARTIGO 9.2.3.- CONDICIÓNS URBANÍSTICAS E DETERMINACIÓNS DOS PLANS DE SECTORIZACIÓN.

1.- DETERMINACIÓNS XERAIS

Con carácter xeral as determinacións que deben conter os Plans de sectorización son as enumeradas no artigo 66 da Lei 9/2002, mais cómpre ter en consideración as seguintes dun xeito complementario:

- Os Plans de sectorización ordenarán uso global industrial en atención aos usos e vocación do solo da zona do Espírito Santo, co obxectivo de completar a estrutura urbana descontinua.
- A consulta cos concellos estremeiros de Cambre e Bergondo será necesaria para unha correcta inserción da ordenación proposta no contexto supramunicipal, procurando a coordinación nas ordenacións lindeiras.
- Deberase xustificar a correcta conexión da nova urbanización coas redes existentes, comprobando que estas non resultaran saturadas coa operación. O Concello poderá esixir, neste sentido, a modificación de parte das redes existentes, co fin de non producirse estas sobrecargas.
- O Concello poderá esixir fianzas de garantía. O Plan de sectorización establecerá a forma de facelas efectivas co fin de cumprir as obrigacións e compromisos establecidos.
- O ámbito de Plan de sectorización abranguerá a totalidade da cada unha das dúas áreas de solo urbanizable previstas.

2.- CONDICIÓNS DE TIPOLOXÍA, USO E APROVEITAMENTO

O uso global previsto é o industrial, o cal representará a lo menos o 60% do aproveitamento lucrativo total do sector previsto.

Para outros usos permitidos e asociados aplicarase o réxime de compatibilidade previsto na táboa do Anexo á Normativa.

Admítese a tipoloxía de edificación acaroadada, mais o Plan de sectorización deberá limitar a lonxitude dos frontes acaroados co obxecto de atenuar impactos visuais e de promover a permeabilidade transversal.

Establécese unha altura máxima de 10 m, mais os Plans de sectorización poderán regular maior altura en base a criterios de excepcionalidade.

Os Plans de sectorización limitarán o aproveitamento lucrativo en consideración á limitación que, sobre ocupación, establece o artigo 46.5 da Lei 9/2002.

3.- CRITERIOS DE DESEÑO

Na ordenación prevista polos Plans de sectorización prevalecerán os criterios de integración no mallado urbano da contorna así como os criterios de ordenación coordinada cos concellos lindeiros.



A finca catalogada da Casa Grande de Espírito Santo deberá integrarse na ordenación respectando os valores existentes. Proponse que o ben protexido sexa destinado a espazos libres e dotacións ao servizo do sector sen que estes usos supoñan mingua do valor protexido. Mesmo o solo afectado polo contorno de protección sexa destinado a espazo libre ou, cando menos, liberado no posible de edificacións que puideran entorpecer a percepción do ben protexido.

A ordenación interior dos sectores farase con criterios de racionalidade e adaptabilidade á realidade, en especial á topografía, evitando grandes transformacións do terreo.

4.- RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

Os Plans de sectorización deberán realizar as reservas de solo para seren destinadas a sistemas xerais de titularidade pública independentemente das reservas para dotacións locais regulamentariamente establecidas, e que como mínimo responderán ás seguintes proporcións:

- 15 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de espazos libres e zonas verdes.
- 5 m² por cada 100 m² edificables de uso residencial destinados a sistema xeral de equipamento de interese público e social.

O Plan de sectorización sinalará estas reservas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades do conxunto da poboación, en condicións óptimas de accesibilidade, funcionalidade e integración, de modo que non se sitúen en zonas marxinais ou residuais.

5.- CONDICIÓN DE URBANIZACIÓN, CONEXIÓN COS SISTEMAS XERAIS

Como norma xeral, os plans de sectorización deberán determinar os elementos e redes exteriores de infraestruturas sobre os que se apoie a actuación, debendo garantirse un adecuado enlace coas redes viarias e de servizos integrantes da estrutura fundamental.

Os enlaces viarios das futuras urbanizacións coa rede viaria xeral realizaranse mediante interseccións tipo rotonda, a non ser que, tras informe do técnico municipal, se indique outra solución. En calquera caso, terán prioridade as accións viarias previstas polo Plan Xeral para resolver os enlaces co solo urbanizable delimitado.

TITULO X - PROTECCIÓN DO PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO, CULTURAL E NATURAL

ARTIGO 10.1.- BENS OU ELEMENTOS DO PATRIMONIO OBXECTO DE PROTECCIÓN

1.- DEFINICIÓN

Constitúen bens de interese, suxeitos a protección urbanística de acordo coas determinacións da presente Normativa os seguintes:

- a) Todos os bens que se relacionan no Catálogo do presente Plan Xeral.
- b) Ben de Interese Cultural do Pazo de Meirás
- c) Todos os hórreos e cabazos de máis de cen anos. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro), considerados B.I.C pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- d) Todos os escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de cen anos. (Decreto 571/1963 de 24 de Marzo), considerados B.I.C pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- e) Todos os elementos afectados polo Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os Castelos Españois, considerados B.I.C pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- f) Calquera outro elemento que por aplicación da lexislación vixente e a iniciativa da Dirección Xeral de Patrimonio ou outros organismos se determine.

2.- CATÁLOGO

O Catálogo de Patrimonio constitúe a relación de elementos arqueolóxicos, arquitectónicos, etnográficos naturais e territoriais do Concello de Sada, obxecto de especial protección polas súas calidades históricas, artísticas, culturais e naturais, que se consideran Patrimonio, e necesitan dos mecanismos apropiados que garantan a súa correcta protección, conservación e percepción.

Cada elemento catalogado recóllese nunha ficha sintética onde se mostran un conxunto de datos identificativos e se establece o grao ou graos de protección para cada un deles.

Sobre a inclusión e exclusión de elementos e modificacións do Catálogo de Patrimonio

O Catálogo ten carácter aberto polo que existe o deber de incorporar, a partir da aprobación deste Plan Xeral, outros elementos do patrimonio que se consideren a protexer resultado do seu descubrimento casual ou por mor de traballos de prospección e investigación.

Do mesmo xeito, os graos de protección e áreas de protección definidos para os mesmos poderán sufrir modificacións en función dos resultados das intervencións arqueolóxicas ou arquitectónicas que lles afectan, ou ben pola localización de evidencias arqueolóxicas en procesos de remoción de terras.

O número de catálogo será coincidente, no caso dos xacementos arqueolóxicos acreditados, cos tres últimos díxitos do código de Inventario de Xacementos Arqueolóxicos da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, igual que no caso das referencias e achados incorporadas con cautelas asociadas.

O réxime de inclusión e exclusión de elementos do Catálogo de Patrimonio realizarase a través dunha modificación puntual do Plan e, consonte o artigo 32 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia, requirirá informe favorable da Consellería de Cultura.

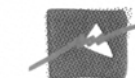
3.- RÉXIME XERAL DE APLICACIÓN

Todos os bens definidos no apartado primeiro e mesmo as áreas do territorio da súa contorna quedan suxeitos a unha especial protección. Calquera intervención nun elemento do Patrimonio está regulada con carácter básico pola lexislación sectorial de patrimonio e complementariamente polas disposicións e determinacións do presente Plan Xeral en virtude dos graos de protección atribuídos a cada elemento catalogado.

Toda actuación e obra sometida a licenza que afecte ao perímetro do ben protexido, consonte a definición expresada no artigo seguinte, precisará de autorización da Consellería de Cultura, conforme ao establecido no artigo 54 da Lei 8/1995 do Patrimonio Cultural de Galicia.

Dentro dos límites do Contorno de Protección, segundo a definición expresada no artigo seguinte, será necesario solicitar autorización ante a Consellería de Cultura cando se pretenda realzar algún dos seguintes tipos de actuacións e obras:

- Todas as obras de nova edificación, construción ou instalación incluíndo as de carácter provisional, así como as de demolición.
- Todas as obras (de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación ou ampliación) ou calquera outra intervención en edificios existentes que se manifeste ao exterior (espazo público ou privado).
- As intervencións sobre a estrutura parcelaria existente (agregacións ou segregacións), os elementos construtivos configuradores da paisaxe ou do espazo urbano (peches, noiros, ...) ou a topografía existente (movementos de terras).
- Os proxectos de urbanización.
- Os instrumentos de planeamento.
- Aquelas actividades ou uso suxeitos a licenza municipal con incidencias sobre os bens protexidos.
- As repoboacións forestais e as talas que pola superficie afectada teñan incidencia territorial.



Será de aplicación a seguinte lexislación sectorial:

- Decreto do 22 de Abril de 1949, sobre Protección de Castelos españois.
- Decreto 571/1963, do 14 de marzo, sobre protección dos escudos, emblemas, pedras heráldicas, rolos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de interese histórico-artístico.
- Decreto 449/1973, do 22 de febreiro, polo que se colocan baixo a protección do Estado os “hórreos” ou “cabazos” antigos existentes en Galicia e Asturias.
- Lei 16/1985 do 25 de xuño, do Patrimonio Histórico Español.
- Lei 8/1995 de 30 do Outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.
- Decreto 199/1997, do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica na Comunidade Autónoma de Galicia.

Decreto 232/2008, do 2 de outubro, sobre o Inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia.

Sobre os traballos de arqueoloxía

Calquera traballo de arqueoloxía, realizarase de acordo co Decreto 199/1997 do 10 de xullo, polo que se regula a actividade arqueolóxica da Comunidade Autónoma de Galicia. Os mecanismos de orzamento dos traballos arqueolóxicos faranse de acordo ao Artigo 63 da Lei 8/1995 do 30 de outubro, do Patrimonio Cultural de Galicia.

Sobre os elementos do patrimonio non sinalados e non catalogados

É obriga informar ao organismo competente da Consellería de Cultura da existencia do achado de restos arqueolóxicos ou históricos que non se encontren sinalados nos Planos de Ordenación desta Normativa ou que non figuren no Catálogo cando se teña intención de realizar obras en parcelas afectadas por estes, co fin de determinar e valorar a súa importancia antes de permitir a concesión de Licenza Municipal.

En último termo, o Concello terá a capacidade de velar e promover a conservación de elementos non catalogados que ao seu xuízo considere; en especial a arquitectura popular, impoñendo medidas capaces de evitar a súa destrución ou dexeneración á hora de realizar obras de acondicionamento ou ampliación.

Sobre a trasladabilidade dos elementos catalogados:

Con carácter xeral, non se admite o traslado de elementos fóra do seu contorno, agás que existan motivos de interese xeral (execución de sistemas xerais, plans e proxectos sectoriais), e sempre e cando, o non traslado faga inviable dita actuación.

Os elementos trasladados deberán incorporar o seu contorno de protección que deberá propoñerse no mesmo proxecto de traslado. Os criterios para a delimitación terán en consideración a nova situación fora do contexto orixinal, mais, velará pola correcta interpretación e percepción do elemento na súa nova ubicación.

En todo caso, a trasladabilidade dun elemento deberá contar coa autorización da Consellería de Cultura.

Achados non previstos:

Segundo o Art. 44 da Lei 16/85 do Patrimonio Histórico Español, son considerados bens de dominio público todos os obxectos e restos materiais que posúan os valores propios do Patrimonio Histórico Español, xa sexan descubertos como consecuencia de escavacións, remexeduras de terras ou obras de calquera índole ou por azar.

No caso de aparición de restos, vestixios, elementos ou particularidades que infundisen razoable sospeita do seu carácter arqueolóxico, procederase á paralización cautelar dos traballos, e se informará do achado e circunstancias do mesmo á Comisión Provincial de Patrimonio e á Autoridade Municipal nun prazo máximo de 30 días, e inmediatamente se se trata de achados casuais, para que as autoridades competentes teñan coñecemento e consideración respecto aos prazos de execución das obras e demais condicións que podan estar contidas na licenza e que fortuitamente, teñan que se incumprir pola paralización das obras.

A ocultación de achados arqueolóxicos, vestixios, pezas ou elementos que se presupoñan constituíntes do Patrimonio Histórico, artístico e cultural dos pobos de España, responsabilizará aos que así procedan, de acordo ás leis vixentes, en concordancia co contido do Art. 46 da Constitución.

Determinacións nas áreas de planeamento remitido:

O Plan Xeral remite a ordenación de certas áreas de territorio á redacción de instrumentos de ordenación pormenorizada. Noutros casos, consonte á lexislación urbanística, é posible a formulación de planeamento de desenvolvemento non previsto polo Plan. No caso de existir elementos catalogados dentro dos referidos ámbitos de planeamento, as ordenacións detalladas deberán integrar nas súas determinacións o disposto na presente Normativa en relación aos devanditos bens protexidos.

Os instrumentos de desenvolvemento, no contexto do seu alcance e contido, deberán recoller cantos elementos de interese sexan atopados no proceso de traballo ou elaboración e incorporalos nos seus correspondentes catálogos. Neste senso, os catálogos dos instrumentos de ordenación detallada integraranse automaticamente ao Catálogo do Plan Xeral.

Os plans especiais que teñan como obxectivo e finalidade a protección de núcleos históricos ou conxuntos de interese histórico tomarán o Catálogo do presente Plan Xeral como inventario e determinacións mínimas de carácter básico, debendo desenvolver e ampliar o inventario de elementos catalogados e as determinacións normativas de xeito pormenorizado consonte ao nivel de detalle da figura de planeamento. As ampliación nas condicións de volume e aproveitamento urbanístico que puideran permitirse en elementos inmoables con protección ambiental, consonte á definición establecida no artigo 10.3, estará condicionada ao que dispoña expresamente o devandito instrumento de planeamento detallado.

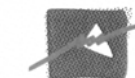
Todos instrumentos de planeamento de desenvolvemento precisarán informe previo e vinculante da Consellería de Cultura, consonte establece o artigo 32 de Lei 8/1995 do patrimonio cultural de Galicia.

As determinacións contidas neste Título, e en particular; a posibilidade de acometer obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e reestruturación, consonte ás definicións do artigo 10.3, prevalecerán e se integrarán nos rexímenes transitorios en tanto non se desenvolvan os instrumentos de ordenación detallada.

Infraccións:

Será considerada como infracción urbanística grave toda acción ou omisión que vulnere as prescricións contidas no presente Título, sen prexuízo de outras que estean tipificadas e sancionadas pola lexislación.

As infraccións contra a presentes ordenanzas non será, en ningún caso, tipificadas como anexas con outras infraccións cometidas.



ARTIGO 10.2. DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE PROTECCIÓN

1.- BEN PROTEXIDO.

O ben protexido comprende a totalidade do ben e os espazos lindeiros ou inmediatos consubstanciais á existencia do mesmo.

En relación aos xacementos arqueolóxicos o ben protexido abrangue o perímetro máis externo do xacemento que se protexe e que ven delimitado polas estruturas arqueolóxicas visibles do mesmo e, nalgúns casos, pola aparición de áreas de dispersión de material arqueolóxico.

O perímetro do ben protexido represéntanse nos correspondentes planos de ordenación.

2.- CONTORNO DE PROTECCIÓN.

Comprende os terreos do contorno do ben protexido necesarios para garantir a adecuada percepción e interpretación do elemento así como establecer as cautelas necesarias para evitar a súa degradación.

As áreas de protección represéntanse nos correspondentes planos de ordenación.

Mais, en ausencia do contorno de protección para certos elementos arquitectónicos ou etnográficos, entenderase que non precisan e que a ordenación urbanística do contorno constitúe de por si o mecanismo que garanta a adecuada percepción e interpretación do ben.

ARTIGO 10.3. DETERMINACIÓNES ESPECÍFICAS PARA OS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS E ETNOGRÁFICOS.

1.- DETERMINACIÓNES DENTRO DO PERÍMETRO DO BEN PROTEXIDO.

Dentro do perímetro do ben protexido establécese un réxime xeral de protección co obxectivo da recuperación, mellora e posta en valor dos elementos protexidos.

O Catálogo do Plan determina para cada elemento o seu correspondente grao de protección. Cada grao de protección leva implícito os seus niveles de intervención ou tipos de obras posibles.

Todo elo consonte ás seguintes definicións:

NIVELES DE INTERVENCIÓN OU TIPOS DE OBRAS

Obras de conservación:

Son aquelas obras encamiñadas a cumprir coas obrigas da propiedade no que se refire ás condicións de ornato e hixiene da edificación. Non poden afectar á distribución interior, ás características formais nin á estrutura do edificio, non podendo ocasionar alteracións ou substitucións de calquera dos elementos estruturais ou de deseño do mesmo.

Obras de restauración:

Son aquelas obras que teñen por obxecto a restitución dun edificio ou de parte do mesmo ao estado orixinal. A situación de estado orixinal debe atoparse suficientemente documentada. Poderá comprender así mesmo as obras complementarias que colaboren ao antedito fin. Inclúense dentro deste tipo de obras, entre outras análogas, as de eliminación de elementos estraños engadidos ás fachadas e cubertas dos edificios, a recuperación de cornixas e aleiros suprimidos en intervencións anteriores, a reposición de molduras e ornamentos eliminados nas fachadas, a recuperación das disposicións e ritmos orixinais dos ocos e dos rebocos ou a eliminación de falsos teitos e de outros engadidos.

Obras de consolidación:

Son aquelas obras que teñen por finalidade o afianzamento, reforzo ou substitución de elementos danados para asegurar a estabilidade do edificio, con posibles alteracións menores da súa estrutura. Respetarán a organización espacial, a tipoloxía estrutural e a composición exterior da envolvente do edificio.

Obras de rehabilitación:

Son aquelas obras que pretenden mellorar as condicións de habitabilidade ou accesibilidade, dun edificio ou de parte do mesmo, mediante a introdución de novas instalacións, a modernización das existentes ou a introdución de pequenas modificacións na distribución do seu espazo interior, sen intervir sobre as características morfolóxicas ou a estrutura portante, nin alterar a envolvente do edificio. Poderá autorizarse excepcionalmente e de xeito xustifico a apertura de novos ocos e a modificación dos existentes.

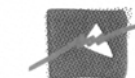
Obras de reestruturación:

Son aquelas actuacións de renovación ou transformación en edificios inadecuados para un uso específico, polo seu grao de deterioro ou especiais deficiencias arquitectónicas ou funcionais, que supoñan a modificación da configuración arquitectónica e a substitución de elementos da súa estrutura, mantendo en calquera caso os elementos de cerramento que definan o volume e forma do edificio. As ditas obras, poderán comportar a substitución de elementos estruturais, así como a modificación de elementos determinantes de organización tipolóxica, como escaleiras ou patios, ou a redistribución dos espazos interiores.

Obras de ampliación:

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, sen modificar as súas aliñacións exteriores e planos de fachada, mantendo ou non a tipoloxía estrutural. No caso da adición de plantas, esta efectuarase con criterios de integración compositiva e coherencia formal coas fachadas actuais.

Para calquera dos casos e no suposto de que a obra de ampliación sexa permitida polo grao de protección asignado, será de aplicación a ordenanza respectiva segundo a clase de solo que afecta a cada elemento protexido a fin de determinar parámetros relativos ás condicións de parcela, ocupación, edificabilidade, etc.



Dende o punto de vista dunha posible intervención será necesario formular na memoria xustificativa do proxecto técnico os criterios de deseño e de proxectos tidos en conta en relación á posta en valor do elemento protexido. Estes criterios deberán garantir a integración da obra nova no conxunto, mediante a adecuación tipolóxica e ambiental.

As determinacións e recomendacións expresadas para cada elemento na súa correspondente ficha serán desenvolvidas baixo o criterio de respecto e integración, dando prioridade ás solucións que garantan o mantemento e valorización do ben protexido.

Será, polo tanto, de obrigado cumprimento que nos documentos nos que se definan as intervencións, para o seu informe na consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural, se acredite convenientemente que estas resulten compatibles co mantemento dos valores culturais dos inmobles protexidos.

Solo se permite acometer obras de ampliación nos casos que expresamente quede determinado na correspondente ficha do Catálogo.

GRAOS DE PROTECCIÓN

Protección integral:

Constitúe o grao de protección total ou integral daqueles Elementos do Patrimonio con notables calidades arquitectónicas, ou singulares, de grande valor e rareza, que precisan dun mecanismo de protección adecuado ó seu valor e importancia histórico-artística, cultural ou etnográfica.

Gozarán especificamente deste nivel de protección os elementos do Patrimonio Arquitectónico que contén con declaración de Ben de Interese Cultural, así como os que deban incluírse nesta categoría por definición regulamentaria.

Conta con declaración de Ben de Interese Cultural o Pazo de Meirás:

Declaración de Ben de Interese Cultural con categoría de sitio histórico, por Decreto 299/2008 de 30 de decembro (B.O.E. 28-02-09) e a Lei 16/1985 sobre o Patrimonio Histórico Español.

Sentencia 417/2012 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia pola que se anula a delimitación do entorno de protección do Anexo II do Decreto 299/2008.

Considéranse Ben de Interese Cultural por definición regulamentaria os seguintes elementos:

Todos os hórreos e cabazos de máis de cen anos de antigüidade. (Decreto 449/1973 do 22 de Febreiro e considerados B.I.C. pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 xuño, del Patrimonio Histórico Español).

Todos os escudos, encoros, pedras heráldicas, selos de xustiza, cruces de termo e pezas similares de máis de cen anos de antigüidade. (Decreto 571/1963 do 14 de Marzo e considerados B.I.C. pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, del Patrimonio Histórico Español).

Os afectados polo Decreto do 22 de abril de 1949 sobre os Castelos Españois, considerados B.I.C. pola disposición Adicional Segunda da Lei 16/1985, do 25 de xuño, del Patrimonio Histórico Español.

Así mesmo, aplicarase o grao de protección integral a aqueles Elementos do Patrimonio que aínda non sendo B.I.C., precisan dun mecanismo de protección adecuado ó seu valor e importancia histórico-artística. Asígnase este grao de protección ás igrexas, pazos, casas señoriais, etc. cunhas calidades artísticas e valor histórico excepcionais que aconsellan a súa protección total, respecto ao seu estado orixinal, tanto no interior como no exterior.

Unicamente se permitirán obras de conservación, restauración e consolidación. As de rehabilitación permitiranse, sempre que non supoñan risco de perda ou dano dos valores que motivaron a protección integral, preferentemente nos casos de actuacións necesarias para adecuar o edificio a usos dotacionais de carácter público, e de xeito excepcional para o resto dos casos.

Serán de aplicación os criterios de intervención en inmobles declarados Ben de Interese Cultural, definidos no artigo 39 da Lei 8/95.

Protección estrutural:

Asígnase este grao aos bens máis significativos do patrimonio municipal, sexa pola súa condición histórica local ou rexional, polas súas calidades artísticas ou valor cultural. A súa importancia, menor que no caso da Protección Integral, pode darse por teren de maneira puntual e localizada elementos de gran valor artístico; por seren construcións de calidade destacable con elementos ou partes realizadas con oficios nobres ou mesmo por gozar de certa soleira ou prestixio popular ó constituírense como fito histórico.

Forman este grupo as capelas, pazos, casas solaregas, reitorais, etc., bens nos que interesa conservar integramente os elementos fundamentais da construción como son a fachada, patios interiores, elementos estruturais e tipolóxicos básicos e distribución de espazos.

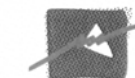
As obras permitidas para este grao de protección serán as tendentes á súa conservación, mellorando as súas condicións de habitabilidade ou uso, mantendo a configuración estrutural, a envolvente exterior e os seus elementos significativos.

En consecuencia permítense as obras de conservación, restauración, consolidación e rehabilitación. As de reestruturación permitiranse de xeito excepcional e xustificadas, limitadas aos elementos estritamente necesarios polo seu mal estado de conservación ou perda de funcionalidade, non podendo supoñer risco de perda ou dano dos valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

O resto de actuacións non serán autorizables, a non ser que por circunstancias especiais sexan autorizadas pola Consellería de Cultura, ao tratarse de elementos ó servizo da colectividade, como equipamentos e dotacións ou instalacións de turismo rural, sendo necesaria a xustificación por parte do promotor.

Protección ambiental:

Correspóndelle este grao de protección a aqueles elementos que constitúen unha referencia ou exemplo no contexto dunha tipoloxía determinada, sen teren unhas calidades históricas ou artísticas importantes, mais son pezas que colaboran a configurar un espazo ou ambiente urbano característico.



É por isto que nesta categoría inclúense os elementos de arquitectura popular nos seus diferentes contextos (rural, urbano), os elementos etnográficos ou ben aqueles elementos que teñen detalles puntuais elaborados con técnicas ou oficios tradicionais e que é preciso conservar.

As obras permitidas sobre estes elementos terán por obxecto adecualos aos usos e costumes actuais, sen perda dos valores ambientais e tipolóxicos que posúen.

Permítense as obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e reestruturación. As obras de ampliación permitiránse no caso de que o permita a ordenanza de aplicación e así se especifique na correspondente ficha do Catálogo. En ningún caso as obras de ampliación producirán menoscabo nos valores a protexer e realizaranse baixo criterio e autorización da Consellería de Cultura.

Este grao inclúe os espazos exteriores nos que o valor requira a súa protección. Pode tratarse de espazos no ámbito urbano, tales como prazas ou rúas enteiras ou espazos no ámbito rural como campos de festa, prazas, carballeiras, etc. Por tratarse de espazos públicos, o seu carácter de sistema está especificado na Normativa.

O grao de protección ambiental inclúe, ademais, os camiños históricos, protección enfocada a manter o carácter paisaxístico, ambiental e o parcelario asociado aos camiños.

2.- DETERMINACIÓN NO CONTORNO DE PROTECCIÓN.

Con carácter xeral o réxime aplicable ao solo incluído nos contornos de protección dos elementos protexidos será a que resulte do seu réxime de clasificación do solo e da súa cualificación urbanística ou ordenanza de aplicación.

Porén, toda actuación que se pretenda levar a cabo no contorno de protección dun elemento protexido está condicionada polos valores inherentes ao propio elemento. É por isto que deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cando menos, a non distorsionar ou alterar as condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte a apreciación dos elementos protexidos. Os tendidos de instalacións aéreas existentes, deberán soterrarse, podendo en todo caso o órgano competente en materia de patrimonio cultural, establecer as cautelas necesarias para permitir os trazados aéreos de menor impacto. Estas determinacións poderán ser concretadas, no seu caso, polos Plans Especiais de Protección que se formulen.

ARTIGO 10.4. DETERMINACIÓNS ESPECÍFICAS PARA OS XACEMENTOS ARQUEOLÓXICOS.

1.- RÉXIME XERAL DE APLICACIÓN PARA OS BENS PROTEXIDOS.

Con carácter xeral o réxime aplicable aos terreos incluídos dentro do perímetro do ben protexido será o de conservación e posta en valor. Calquera actuación ou uso estará condicionada ao resultado das actuacións arqueolóxicas que permitan valorar a potencialidade do xacemento e, no seu caso, á compatibilidade da execución das obras e usos solicitados coa conservación dos restos arqueolóxicos de interese. Todo elo en coherencia co grao de protección atribuído ao xacemento e co réxime de clasificación do solo.

Nas zonas clasificadas como solo rústico de protección do patrimonio, non está permitido realizar construcións, tendidos e instalacións aéreas ou subterráneas (electricidade, saneamento, auga, etc...), escavacións, recheos e movementos de terra en xeral, así como a plantación e arranque de árbores, as actividades agroforestais que requiran labores profundas e a apertura de pozos ou minas. Só se autorizarán as obras que sexan compatibles co ben e aquelas que teñan como fin a conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor.

Excepcionalmente, no solo rústico de protección do patrimonio poderán permitirse obras de mellora das infraestruturas existentes, ao servizo das construcións e instalacións xa existentes.

En todo caso, calquera actuación sometida a licenza, require autorización previa da Consellería de Cultura.

2.- RÉXIME XERAL NO CONTORNO DE PROTECCIÓN.

O réxime urbanístico e, polo tanto, as condicións que afectan ao uso, ocupación da parcela, volumes, estéticas, etc. serán as que se deriven da aplicación das correspondentes ordenanzas en función da clase de solo.

Porén, toda actuación que se pretenda levar a cabo no contorno de protección dun xacemento arqueolóxico está condicionada polo grao de protección atribuído e mesmo ao resultado dunha actuación arqueolóxica que deberá ser autorizada pola Consellería de Cultura na que se valore a importancia dos restos arqueolóxicos, se os houbera, e se garanta a correcta interpretación e percepción do elemento.

É por isto que no contorno de protección deben tomarse as cautelas de deseño necesarias encamiñadas a integrar dita actuación no entorno protexido e, cuanto menos, a non distorsionar ou alterar as condicións de apreciación, entendemento ou interpretación do ben no seu contexto territorial máis inmediato.

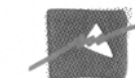
Procurarase, na medida do posible, evitar novos tendidos aéreos de telefonía e electricidade. En caso de ser necesarios, faranse do xeito que menos afecte a apreciación dos elementos protexidos. Os tendidos de instalacións aéreas existentes, deberán soterrarse, podendo en todo caso o órgano competente en materia de patrimonio cultural, establecer as cautelas necesarias para permitir os trazados aéreos de menor impacto ou incluso non admitir o soterramento en supostos de bens de natureza arqueolóxica.

Neste senso, o uso do subsolo poderá autorizarse condicionado ao resultado dunha actuación arqueolóxica debidamente autorizada. No suposto de autorización en terreos nos que se atoparan restos arqueolóxicos, darase prioridade á conservación física do xacemento mediante solucións técnicas de cimentación que afecten minimamente aos restos.

En todo caso, calquera actuación sometida a licenza, require autorización previa da Consellería de Cultura.

3.- GRAOS DE PROTECCIÓN.

En virtude do resultado do traballo de prospección arqueolóxica realizado con motivo do presente Plan Xeral e a análise da documentación existente na Consellería de Cultura establécense os seguintes graos de protección aos xacementos arqueolóxicos e aos contornos de protección ao obxecto de establecer dun xeito pormenorizado un réxime de usos e actuacións acorde a súa importancia.



Os graos de protección atribuídos a cada xacemento figuran nas correspondentes fichas do Catálogo de elementos arqueolóxicos.

Grao I:

Aplícase o primeiro e máximo grao de protección aos bens protexidos declarados Ben de Interese Cultural ou considerados Ben de Interese Cultural por definición regulamentada.

Unicamente autorízanse aquelas actuacións motivadas pola conservación, consolidación ou investigación do elemento co obxectivo da súa posta en valor.

Nos casos en que existan edificacións construídas con anterioridade á entrada en vigor do Plan, previa autorización da Consellería de Cultura, permitiranse obras de conservación e mantemento así como obras de mellora necesarias para manter a funcionalidade da edificación.

Grao II-1:

Aplícase este grao de protección ao resto dos bens protexidos.

Nas áreas de protección de Grao II-1 solo se permitirán actuacións encamiñadas á conservación, protección, consolidación, investigación e posta en valor do xacemento.

Estarase ao disposto no apartado 1 deste artigo en relación ás actuacións excepcionalmente permitidas.

Nos casos en que existan edificacións construídas con anterioridade á entrada en vigor do Plan, previa autorización da Consellería de Cultura, permitiranse obras de conservación e mantemento así como obras de mellora necesarias para manter a funcionalidade da edificación.

Grao II-2:

Aplícase este grao de protección aos terreos do contorno de protección dos xacementos recoñecidos e inventariados, aínda que estes podan estar situados noutro concello.

Con carácter xeral aplicarase o réxime definido no apartado 2 deste artigo.

O réxime de clasificación do solo estará condicionado polos criterios prioritarios de cautela arqueolóxica.

Así, no caso de tratarse de terreos clasificados de solo rústico, a posibilidade de realizar construcións, instalacións ou acondicionamentos do terreo para soportar usos e actividades admitidas nesta clase de solo requirirá da previa actuación arqueolóxica que permita a toma de decisión adecuada ao principio de protección. As obras de nova construción admitiranse de forma excepcional e sempre que se garanta a protección e correcta percepción do xacemento.

En solo urbano e de núcleo rural, calquera clase de obra que afecte ao subsolo terá que ser informado polo organismo competente da Consellería de Cultura, quen determinará a viabilidade da mesma e a necesidade de acometer unha intervención arqueolóxica. Esta deberá ser realizada antes da concesión da licenza municipal de edificación e, en función dos resultados da intervención arqueolóxica, o organismo competente da Consellería de Cultura determinará, con carácter vinculante, sobre a viabilidade das obras que afectan ó subsolo (cimentacións, sotos, etc.), ou sobre as condicións de conservación dos restos arqueolóxicos que terá que reunir o proxecto de edificación.

En solo urbanizable, ademais da aplicación da normativa anterior no seu caso, a redacción do planeamento de desenvolvemento deberá estar supeditada aos resultados dunha intervención arqueolóxica previa, coa finalidade de delimitar o xacemento e determinar as áreas que deberán ser obxecto de protección arqueolóxica especial. A ordenación detallada tratará que estas zonas sexan incluídas preferentemente nos terreos de cesión obrigatoria.

O planeamento de desenvolvemento será sometido a informe previo e vinculante da Consellería de Cultura.

Grao II-2b:

En atención á particularidade do xacemento Castro de Espiñeiro GA 15075003 establécese para este elemento un contorno de especial protección que abrangue as partes do ben protexido que se atopan moi alteradas como consecuencia dos procesos de urbanización.

Con carácter xeral permitirase a continuidade dos usos do solo actualmente establecida, así como as obras necesarias para o mantemento da funcionalidade das edificacións existentes. A realización de obras estará condicionada á autorización previa do órgano competente da Consellería de Cultura, Educación e Ordenación Universitaria. En todo caso deberá realizarse unha intervención arqueolóxica que, como norma xeral, será previa á autorización dos traballos, consistindo esta en sondaxes valorativas, se ben a Consellería de Cultura poderá modificar o tipo de intervención arqueolóxica a fin de axustar esta ás necesidades de protección do ben en relación coa obra proposta. En todo caso primará a conservación dos restos arqueolóxicos e a correcta percepción do xacemento.

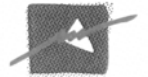
Non serán autorizables obras que non sexan viables no contorno do ben (G.II-2).

Grao III:

Establécese este grao nos contornos de protección moi alteradas ou nos contornos de protección dos xacementos moi degradados ou mesmo nas áreas do territorio onde existen indicios e/ou referencias da existencia de xacementos ou material arqueolóxico. Mesmo aplícase nos lugares onde se produciran achados illados de materiais e nos elementos do patrimonio arquitectónico e etnográfico onde haxa indicios da existencia de restos no subsolo ou considérase que, de facer obras, deba aplicarse a metodoloxía arqueolóxica.

O obxectivo nestas áreas e a constatación da existencia de bens de natureza arqueolóxica e a documentación dos posibles restos arqueolóxicos existentes.

Establécese o réxime urbanístico derivado da clasificación e cualificación do solo, mais, condicionado á autorización previa da Consellería de Cultura e, se fora o caso, á realización das actuacións arqueolóxicas que determine a devandita consellería.



DISPOSICIÓN DERROGATORIA

77

Quedan derogados os seguintes instrumentos de planeamento de desenvolvemento aprobados ao abeiro das anteriores normas de planeamento municipais:

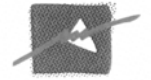
- *Plan especial zona de contacto con el puerto*. Fontán, mesmo as súas modificacións.
- *Plan parcial en suelo industrial S.A.U.5 "Arco Iris"*. Espírito Santo. Promovido por *Recanto, Espacios Diáfanos, S.L.*
- *Plan parcial del Sector Residencial de Alta Densidad en contacto con "Las Brañas"*. S.A.U. 2.
- *Plan especial de protección de "Las Brañas" de Sada*. P.E.-3.

En todo caso manterán a vixencia naqueles ámbitos ou zonas cualificadas coa ordenanza SU-4 "Mantemento das condicións de ordenación" polo presente Plan Xeral.

DISPOSICIÓN DERROGATORIA



CONCELLO
SADA



MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.